Deutscher Bundestag
5. Wahlperiode

Drucksache V/3505

Bundesrepublik Deutschland
Der Bundeskanzler
III/5 — 84100 — 5917/68

Bonn, den 15. November 1968

An den Herrn
Präsidenten des Deutschen Bundestages

Hiermit übersende ich den

Entwurf eines Städtebau- und Gemeindeentwicklungsgesetzes

nebst Begründung (Anlage 1) mit der Bitte, die Beschlußfassung des Deutschen Bundestages herbeizuführen.

Federführend ist der Bundesminister für Wohnungswesen und Städtebau.

Der Bundesrat hat in seiner Sitzung am 25. Oktober 1968 gemäß Artikel 76 Abs. 2 des Grundgesetzes beschlossen, zu dem Entwurf wie aus der Anlage 2 ersichtlich Stellung zu nehmen.

Im übrigen erhebt er gegen den Entwurf keine Einwendungen. Der Bundesrat ist der Ansicht, daß das Gesetz seiner Zustimmung bedarf.

Die Gegenäußerung der Bundesregierung zu der Stellungnahme des Bundesrates ist der Anlage 3 zu entnehmen.

Kiesinger

Druck: Bonner Universitäts-Buchdruckerei, 53 Bonn
Alleinvertrieb: Dr. Hans Heger, 532 Bad Godesberg, Postfach 821, Goethestraße 54, Tel. 6 35 51

Anlage 1

Entwurf eines Städtebau- und Gemeindeentwicklungsgesetzes

Inhaltsübersicht

ERSTER TEIL

Allgemeine Vorschriften

ZWEITER TEIL

Sanierung

Erster Abschnitt

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets

Zweiter Abschnitt

Durchführung der Sanierung

Dritter Abschnitt

Besondere bodenrechtliche Vorschriften

Vierter Abschnitt

Miet- und Pachtverhältnisse

Fünfter Abschnitt

Sanierungsverband

Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates das folgende Gesetz beschlossen:

ERSTER TEIL

Allgemeine Vorschriften

§ 1

Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen

(1) Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in Stadt und Land, deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegt, können nach den Vorschriften dieses Gesetzes für förmlich festgelegte Gebiete vorbereitet, durchgeführt und gefördert werden.

(2) Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Beseitigung städtebaulicher Mißstände, insbesondere durch Beseitigung baulicher Anlagen und Neubebauung, wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Sanierungsmaßnahmen umfassen auch erforderliche Ersatzbauten und Ersatzanlagen.

(3) Entwicklungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die neue Ortschaften geschaffen oder bestehende Ortschaften im Hinblick auf ihre Funktion oder besondere Bedürfnisse der Gemeinde oder des Verflechtungsraumes wesentlich erweitert werden. Hierzu gehört insbesondere die Entwicklung von Siedlungseinheiten entsprechend den von der Raumordnung und Landesplanung förmlich festgelegten Entwicklungszielen.

(4) Bei Sanierungsmaßnahmen soll das Eigentum der bisherigen Eigentümer an ihren Grundstücken erhalten bleiben oder für sie Eigentum an anderen Grundstücken im Sanierungsgebiet begründet werden; ist dies nicht möglich, so soll darauf Bedacht genommen werden, daß für die bisherigen Eigentümer Grundeigentum an anderer Stelle oder in anderer Rechtsform begründet werden kann. Bei Entwicklungsmaßnahmen soll nach Möglichkeit Eigentum an Grund und Boden für weite Kreise der Bevölkerung begründet werden. Das gleiche gilt bei Ersatzbauten im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen.

§ 2

Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger

(1) Der Bund, einschließlich seiner Sondervermögen, die Länder und die sonstigen Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts sollen im Rahmen der ihnen obliegenden Aufgaben die Durchführung von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach diesem Gesetz unterstützen.

(2) Die in Absatz 1 bezeichneten Stellen sollen Grundstücke, die sie nicht für die ihnen obliegenden Aufgaben benötigen, an den zuständigen Aufgabenträger veräußern, wenn die Grundstücke zur Durchführung einer Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme benötigt werden. Dies gilt auch für die Überlassung von Grundstücken als Austauschland oder Ersatzland. Die Stellen sollen darauf hinwirken, daß juristische Personen des Privatrechts, an denen sie allein oder gemeinsam überwiegend beteiligt sind, entsprechend verfahren.

(3) Rechtsansprüche können hieraus nicht hergeleitet werden.

ZWEITER TEIL

Sanierung

ERSTER ABSCHNITT

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets

§ 3

Förmliche Festlegung

(1) Die Gemeinde kann ein Gebiet, das städtebauliche Mißstände aufweist, die nur durch Sanierungsmaßnahmen beseitigt werden können, durch Beschluß förmlich als Sanierungsgebiet festlegen, wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt, die Sanierung unter Anwendung der besonderen Vorschriften dieses Gesetzes vorzubereiten und durchzuführen (förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet). Das Sanierungsgebiet ist so zu begrenzen, daß die Sanierung sich zweckmäßig durchführen läßt. Es kann aus räumlich getrennten Flächen bestehen. Einzelne Grundstücke, die von der Sanierung nicht betroffen werden oder sie erschweren, können aus dem Gebiet ganz oder teilweise ausgenommen werden.

(2) Städtebauliche Mißstände liegen insbesondere vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit

1. den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht oder
2. die Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt, die ihm im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nach seiner Lage oder Funktion in der Gemeinde oder nach der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedeutung der Gemeinde im Verflechtungsraum obliegen.

(3) Bei der Beurteilung, ob in einem Gebiet städtebauliche Mißstände vorliegen, sind insbesondere zu berücksichtigen

1. die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen, der Betriebs- und Arbeitsstätten, die Beschaffenheit der Gebäude, die Zugänglichkeit der Grundstücke sowie das Maß der baulichen Nutzung;
2. die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohnstätten, Betriebs- und Arbeitsstätten und Anlagen des Gemeinbedarfs auf die Bewohner, die Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe und die Versorgung der Bevölkerung mit Wirtschaftsgütern;
3. die vorhandene Erschließung einschließlich Versorgungs- und Abwasseranlagen;
4. die Verkehrsverhältnisse;
5. ein wesentlicher wirtschaftlicher oder sozialer Strukturwandel in dem Gebiet oder in der Gemeinde;
6. die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Geräusche, Erschütterungen, Rauch, Staub, Abgase, Gerüche, Wasser;
7. die Art der Nutzung und der Zustand unbebauter oder geringfügig bebauter Flächen;
8. die Ausstattung des Gebiets mit Anlagen des Gemeinbedarfs, Grün- und Erholungsanlagen;
9. sonstige für die Lebens- und Arbeitsbedingungen bedeutsame Verhältnisse, insbesondere in ländlichen Bereichen.

(4) Eigentümer, Mieter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigte sowie ihre Beauftragten sind verpflichtet, der Gemeinde oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebiets oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich ist.

§ 4

Vorbereitende Untersuchungen und Stellungnahmen

(1) Die Gemeinde hat vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets die erforderlichen vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen. Sie sollen sich insbesondere erstrecken auf

1. die zweckmäßige Abgrenzung des Sanierungsgebiets, die in dem Gebiet bestehenden städtebaulichen Mißstände und die zu ihrer Beseitigung erforderlichen Maßnahmen;
2. die für die Durchführung der Maßnahmen voraussichtlich erforderliche Zeit;
3. die Einstellung der Betroffenen zu der beabsichtigten Sanierung;
4. die Möglichkeiten einer anderweitigen Unterbringung von Wohnungs- und Geschäftsinhabern;
5. die voraussichtlichen Kosten der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung und voraussichtliche Möglichkeiten der Finanzierung.

(2) Die Gemeinde soll den Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Sanierung berührt werden kann, möglichst frühzeitig Gelegenheit zur Stellungnahme geben.

§ 5

Beschluß über die förmliche Festlegung

(1) In dem Beschluß über die förmliche Festlegung ist das Sanierungsgebiet genau zu bezeichnen. Die im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke sind einzeln aufzuführen.

(2) Der Beschluß der Gemeinde über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets ergeht als Satzung. Er bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Dem Antrag auf Genehmigung ist ein Bericht über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen und über die Gründe, die eine förmliche Festlegung des sanierungsbedürftigen Gebiets rechtfertigen, beizufügen. Für die Genehmigung gilt die Vorschrift des § 6 Abs. 2 bis 4 des Bundesbaugesetzes entsprechend. Die Genehmigung ist auch zu versagen, wenn keine Aussicht besteht, die Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen in absehbarer Zeit zu ermöglichen.

(3) Der Beschluß ist zusammen mit der Genehmigung in der Gemeinde ortsüblich bekanntzumachen. Hierbei ist auf die Genehmigungspflicht nach § 16 hinzuweisen. Mit der Bekanntmachung wird der Beschluß rechtsverbindlich.

(4) Sobald der Beschluß rechtsverbindlich geworden ist, soll die Gemeinde die Eigentümer der in dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke, soweit sie bekannt oder aus dem Grundbuch ersichtlich sind, oder deren Beauftragte sowie die Behörden und die Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, unverzüglich von dem Beschluß benachrichtigen; die Eigentümer sollen auf die Rechtswirkungen der §§ 15, 16, 18 und 19 hingewiesen werden.

(5) Die Gemeinde teilt dem Grundbuchamt den rechtsverbindlichen Beschluß über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets mit. Das Grundbuchamt hat in die Grundbücher der in dem Beschluß aufgeführten Grundstücke einzutragen, daß eine Sanierung durchgeführt wird (Sanierungsvermerk). Wird in dem Sanierungsgebiet eine Umlegung eingeleitet, so entfällt die Eintragung eines Umlegungsvermerks.

(6) Eine Änderung des Beschlusses über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets, die nur eine unwesentliche Änderung der Grenzen oder die Herausnahme einzelner Grundstücke betrifft, wird ohne Genehmigung rechtsverbindlich, wenn die Eigentümer der betroffenen Grundstücke zustimmen.

§ 6

Wirkungen der förmlichen Festlegung

(1) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelten die Vorschriften des Zweiten bis Achten Abschnitts dieses Teiles.

(2) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet sind die Vorschriften über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken nicht anzuwenden, es sei denn, daß es sich um die Veräußerung der Wirtschaftsstelle eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes oder solcher Grundstücke handelt, die in dem für die Neugestaltung des Sanierungsgebiets aufgestellten Bebauungsplan als Flächen für die Landwirtschaft oder für die Forstwirtschaft ausgewiesen sind.

(3) Die §§ 14 bis 22 und § 51 des Bundesbaugesetzes sind bei Vorhaben und Rechtsvorgängen, die nach der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets vorgenommen werden, nicht anzuwenden. Entschädigungsansprüche nach §§ 18 und 21 des Bundesbaugesetzes, die vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets entstanden sind, bleiben unberührt.

(4) Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets gilt als eine Änderung der rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen im Sinne des § 21 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes. Wird aus den in Satz 1 genannten Gründen nach der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets eine Baugenehmigung versagt, so ist eine Entschädigung nach den Vorschriften des § 21 Abs. 2 und 3 des Bundesbaugesetzes zu leisten.

(5) Mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets tritt eine bestehende Veränderungssperre nach § 14 des Bundesbaugesetzes außer Kraft. Ein Bescheid über die Zurückstellung des Baugesuches nach § 15 des Bundesbaugesetzes wird unwirksam.

(6) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet sind die Vorschriften über die Erhebung von Beiträgen für die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen nicht anzuwenden.

(7) Ist das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet im Flächennutzungsplan noch nicht als Sanierungsgebiet kenntlich gemacht, so gilt mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets der Flächennutzungsplan als ergänzt. Er ist zu berichtigen.

§ 7

Förmliche Festlegung durch einen Planungsverband

(1) In der Satzung eines Planungsverbandes nach § 4 des Bundesbaugesetzes kann bestimmt werden, daß der Planungsverband auch Sanierungsgebiete förmlich festlegen kann. In diesem Fall tritt der Planungsverband nach Maßgabe seiner Satzung für die sich aus der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets ergebende Anwendung der Vorschriften des Zweiten Teiles dieses Gesetzes an die Stelle der Gemeinden.

(2) Ist einem Zusammenschluß nach dem Zweckverbandsrecht die Befugnis übertragen worden, Sanierungsgebiete förmlich festzulegen, so gilt Absatz 1 Satz 2 entsprechend; das gleiche gilt für einen Zusammenschluß durch besonderes Landesgesetz.

ZWEITER ABSCHNITT

Durchführung der Sanierung

§ 8

Aufgabe der Gemeinde

(1) Nach der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets hat die Gemeinde für die Vorbereitung und Durchführung der Sanierungsmaßnahmen zu sorgen. Rechtsansprüche gegenüber der Gemeinde können hieraus nicht hergeleitet werden.

(2) Die Gemeinde soll die ihr obliegenden Aufgaben tunlichst bei einer Stelle (Sanierungsstelle) zusammenfassen. Die Länder können bestimmen,

1. daß bei den Gemeinden für die Erfüllung der ihnen obliegenden Aufgaben Sanierungsausschüsse gebildet werden,
2. in welcher Weise die Sanierungsausschüsse zusammenzusetzen und mit welchen Befugnissen sie auszustatten sind.

§ 9

Erörterung mit den Eigentümern im Sanierungsgebiet

(1) Die Gemeinde soll mit den Eigentümern der im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke, Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen, soweit sie bekannt oder aus dem Grundbuch ersichtlich sind, oder deren Beauftragten möglichst frühzeitig die beabsichtigte Neugestaltung des Sanierungsgebiets sowie die Möglichkeiten der Neuordnung der Eigentumsverhältnisse, der Durchführung der Sanierung und der Finanzierung erörtern. Sie soll hierbei insbesondere feststellen, ob die Eigentümer allein oder gemeinsam, erforderlichenfalls nach einer Umlegung, bereit und in der Lage sind, die Durchführung der Sanierung ganz oder teilweise selbst zu übernehmen und innerhalb angemessener Frist abzuschließen, ob sie sich dabei eines Betreuers bedienen wollen oder ob sie bereit sind, ihre Grundstücke zu veräußern. Den Eigentümern ist auf ihren Wunsch eine angemessene Frist zur Stellungnahme einzuräumen.

(2) Die Gemeinde soll bei der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung den Wünschen der Eigentümer entsprechen, soweit es mit dem Sanierungszweck und den Zielen der Bauleitplanung vereinbar ist.

§ 10

Bebauungsplan für das Sanierungsgebiet

(1) Für die Neugestaltung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ist ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 des Bundesbaugesetzes aufzustellen. Dabei sind die Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen, landesrechtliche Vorschriften über die Erhaltung von Baudenkmälern bleiben unberührt. In dem Bebauungsplan sind die Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen kenntlich zu machen, die entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bei der Durchführung der Sanierung ganz oder teilweise beseitigt werden müssen. Das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet ist in dem Bebauungsplan kenntlich zu machen. Die Gemeinde soll sich bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanes von einer unabhängigen, sachkundigen und erfahrenen Person oder Stelle beraten lassen.

(2) Ist im Zeitpunkt der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets ein Bebauungsplan vorhanden, der die Voraussetzungen des Absatzes 1 Sätze 1 und 2 erfüllt, so sind in ihm im Wege der Berichtigung das Sanierungsgebiet und die zu beseitigenden Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen kenntlich zu machen.

(3) Die Eigentümer der Grundstücke, auf denen Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes ganz oder teilweise beseitigt werden müssen sowie die Eigentümer solcher Gebäude oder sonstiger baulicher Anlagen, soweit sie bekannt oder aus dem Grundbuch ersichtlich sind, oder deren Beauftragte sind hiervon zu benachrichtigen, sobald ein Bebauungsplan, der die Voraussetzungen des Absatzes 1 erfüllt, rechtsverbindlich geworden ist. Ist im Zeitpunkt der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets ein Bebauungsplan vorhanden, der die Voraussetzungen des Absatzes 1 Sätze 1 und 2 erfüllt, so ist die Benachrichtigung vorzunehmen, sobald der Beschluß über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets rechtsverbindlich geworden ist. In der Benachrichtigung ist auf die Vorschriften der §§ 25 bis 31 hinzuweisen.

(4) Absatz 3 gilt nicht, soweit die Grundstücke in einem Umlegungsgebiet liegen.

§ 11

Umfang und Möglichkeiten der Durchführung

(1) Die Durchführung der Sanierung umfaßt alle Maßnahmen innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets, die erforderlich sind, um den sanierungsbedürftigen Zustand zu beseitigen und das Sanierungsgebiet neu zu gestalten. Hierzu können insbesondere gehören

als Ordnungsmaßnahmen: die Bodenordnung, der vorübergehende oder dauernde Umzug der Bewohner und Betriebe, die Beseitigung baulicher Anlagen, die Erschließung;

als Baumaßnahmen: die Neubebauung, die Modernisierung baulicher Anlagen, die Anlage von Grünflächen sowie die Errichtung von Ersatzbauten und Ersatzanlagen.

Ersatzbauten und Ersatzanlagen können auch außerhalb des Sanierungsgebiets liegen; in diesem Falle sind die Vorschriften des Dritten bis Fünften Abschnitts dieses Teiles des Gesetzes nicht anzuwenden.

(2) Die Sanierungsmaßnahmen können, soweit ihre Durchführung nicht Aufgabe der Gemeinde oder eines anderen gesetzlich dazu Verpflichteten ist, von den Eigentümern oder einem Sanierungsträger im Rahmen der §§ 12 bis 14 durchgeführt werden. Ersatzbauten und Ersatzanlagen können auch von anderen hergestellt werden. Soweit es mit der zweckmäßigen Durchführung der Sanierung vereinbar ist, können die Sanierungsmaßnahmen auch unter Teilung der Aufgaben oder des Sanierungsgebiets durch die Eigentümer einzeln oder gemeinsam, durch die Gemeinde oder durch einen oder mehrere Sanierungsträger durchgeführt werden.

(3) Auf Grundstücken, die der Landesverteidigung, dienstlichen Zwecken des Bundesgrenzschutzes, der Polizei oder dem Zivilschutz dienen, sowie auf Grundstücken, auf denen sich Anlagen befinden, die den in § 38 des Bundesbaugesetzes genannten Vorschriften unterliegen, dürfen Sanierungsmaßnahmen nur mit Zustimmung des Bedarfsträgers durchgeführt werden; das gleiche gilt für sonstige Grundstücke, auf denen sich bauliche Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost, die nicht ausschließlich der fernmeldemäßigen Versorgung dieser Grundstücke zu dienen bestimmt sind, oder Fernmeldekabel für den Fernverkehr befinden. Die Bedarfsträger sollen ihre Zustimmung erteilen, wenn auch bei Berücksichtigung ihrer Aufgaben ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen besteht.

§ 12

Vorrangige Durchführung durch die Eigentümer

(1) Die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen bleibt den Eigentümern überlassen, soweit die zweckmäßige Durchführung der Sanierung durch sie gewährleistet ist, insbesondere sie zur Durchführung bereit und in der Lage sind, und sichergestellt ist, daß die Sanierung innerhalb angemessener Frist abgeschlossen wird. Das Nähere ist in einem Vertrag mit der Gemeinde zu regeln.

(2) Die Eigentümer haben sich bei der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen eines Sanierungsbetreuers (§ 48) zu bedienen, wenn die Gemeinde es verlangt. Die Gemeinde soll die Betreuung nur verlangen, wenn es zur zweckmäßigen Durchführung der Sanierung erforderlich erscheint. Hat die Gemeinde einen Sanierungsträger mit der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen beauftragt (§ 14), so ist dieser verpflichtet, auch den Auftrag eines Eigentümers zu übernehmen, ihn bei der Durchführung der Ordnungsmaßnahmen zu betreuen.

(3) Haben sich die Eigentümer des Sanierungsgebiets oder eines Teiles dieses Gebiets zur gemeinsamen Durchführung der Sanierung zu einer juristischen Person zusammengeschlossen oder sind sie zu einem Sanierungsverband (§§ 32 bis 39) zusammengeschlossen worden, so führt die juristische Person oder der Sanierungsverband die Sanierungsmaßnahmen als Eigentümer durch.

§ 13

Durchführung durch die Gemeinde

(1) Soweit Eigentümer, bei denen im übrigen die zweckmäßige Durchführung der Sanierung gewährleistet ist, zur Durchführung von Ordnungsmaßnahmen nicht in der Lage sind, hat die Gemeinde zu ihrer Unterstützung auf Grund der ihr nach dem Bundesbaugesetz und diesem Gesetz zustehenden Befugnisse die entsprechenden Maßnahmen durchzuführen oder die Durchführung zu veranlassen.

(2) Wenn die zweckmäßige Durchführung der Sanierung durch einzelne Eigentümer nicht gewährleistet ist oder sie die Maßnahmen nicht innerhalb angemessener Frist durchführen, kann die Gemeinde die Durchführung dieser Sanierungsmaßnahmen selbst übernehmen. Die Gemeinde soll hierzu in der Regel einen Sanierungsträger mit der Durchführung beauftragen.

§ 14

Durchführung durch einen Sanierungsträger

(1) Hat die Gemeinde nach § 13 Abs. 2 einen Sanierungsträger mit der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen beauftragt, so hat dieser die Maßnahmen im Rahmen des mit der Gemeinde geschlossenen Vertrages als ihr Treuhänder durchzuführen. Er hat namentlich die Aufgabe, die Grundstücke derjenigen Eigentümer, bei denen die zweckmäßige Durchführung der Sanierung nicht gewährleistet ist, zu erwerben, sie für die Neubebauung oder sonstige neue Nutzung entsprechend den Festsetzungen des für das Sanierungsgebiet aufgestellten Bebauungsplanes zu ordnen und herzurichten sowie vor oder nach der Neubebauung zu veräußern.

(2) Für die Beauftragung des Sanierungsträgers und die sich daraus ergebenden Verpflichtungen gelten im übrigen die Vorschriften der §§ 40 bis 47.

DRITTER ABSCHNITT

Besondere bodenrechtliche Vorschriften

§ 15

Wertermittlung bei Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen

(1) Bei der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen auf Grund von Maßnahmen, die der Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet dienen, werden Werterhöhungen, die durch die Aussicht auf eine Sanierung oder deren Durchführung eingetreten sind, nur insoweit berücksichtigt, als dies nach gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten geboten erscheint.

(2) Bei der Ermittlung des Wertes von Gebäuden und Gebäudeteilen nach der auf Grund des § 141 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes erlassenen Rechtsverordnung sind als besondere, den Wert beeinflussende Umstände insbesondere auch zu berücksichtigen

1. der Umfang der unterbliebenen Instandhaltungen und Instandsetzungen,
2. das Ausmaß, in dem das Gebäude oder der Gebäudeteil hinter den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der auf dem Grundstück oder den umliegenden Grundstücken wohnenden oder arbeitenden Menschen zurückbleibt.

(3) Bei der Bemessung von Entschädigungsleistungen nach den Absätzen 1 und 2 sind Vermögensvorteile zu berücksichtigen, die dem Entschädigungsberechtigten durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebiets entstehen.

(4) Wird im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet eine Umlegung durchgeführt, so findet § 58 des Bundesbaugesetzes über die Verteilung nach dem Verhältnis der Flächen keine Anwendung. Für die Ermittlung von Werten nach § 57 Satz 2, § 59 Abs. 3 und § 60 Satz 1 des Bundesbaugesetzes gelten die Absätze 1 bis 3 entsprechend. Bei der Ermittlung von Werten nach § 57 Sätze 3 und 4, § 59 Abs. 4 und § 60 Satz 2 des Bundesbaugesetzes sind die Wertänderungen zu berücksichtigen, die durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebiets eintreten.

(5) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet ist in einem Enteignungsverfahren ein Angebot als angemessen anzusehen, wenn es, soweit es den Kaufpreis betrifft, dem nach den Absätzen 1 bis 3 bemessenen Wert des Grundstücks entspricht.

(6) Der Gutachterausschuß (§ 137 des Bundesbaugesetzes) hat auf Antrag ein Gutachten über die nach den Absätzen 1 bis 4 maßgebenden Grundstückswerte zu erstatten.

(7) Bei der Bemessung von Ausgleichs- oder Entschädigungsleistungen auf Grund von Maßnahmen, die der Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet dienen, bleibt eine Vereinbarung insoweit unberücksichtigt, als sie von den üblichen Vereinbarungen in vergleichbaren Gebieten, die nicht förmlich festgelegte Sanierungsgebiete sind, auffällig abweicht und anzunehmen ist, daß sie getroffen worden ist, um eine höhere Ausgleichs- oder Entschädigungsleistung zu erlangen.

§ 16

Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge

(1) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der schriftlichen Genehmigung

1. die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts;

2. die Bestellung eines Nießbrauchs an einem Grundstück oder eines Rechtes nach § 1093 des Bürgerlichen Gesetzbuches sowie die Bestellung eines Dauerwohnrechts oder eines Dauernutzungsrechts;

3. ein schuldrechtlicher Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einer der in Nummer 1 oder 2 genannten Rechtsgeschäfte begründet wird; ist der schuldrechtliche Vertrag genehmigt worden, so gilt auch das in Ausführung dieses Vertrages vorgenommene dingliche Rechtsgeschäft als genehmigt;

4. Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteiles auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird;

5. die Teilung eines Grundstücks.

(2) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet dürfen nur mit schriftlicher Genehmigung

1. erhebliche Veränderungen der Erdoberfläche oder wesentlich wertsteigernde sonstige Veränderungen der Grundstücke vorgenommen werden;

2. nicht genehmigungsbedürftige, aber wertsteigernde bauliche Anlagen errichtet oder wertsteigernde Änderungen solcher Anlagen vorgenommen werden;

3. genehmigungsbedürftige bauliche Anlagen errichtet oder geändert werden.

(3) Die Genehmigung darf, sofern ihr nicht bereits andere öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen, nur versagt werden, wenn Grund zu der Annahme besteht, daß das Vorhaben, der Rechtsvorgang oder die mit ihm erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren würde. Eine wesentliche Erschwerung der Sanierung liegt auch vor, wenn bei der rechtsgeschäftlichen Veräußerung eines Grundstücks sowie bei der Bestellung oder Veräußerung eines Erbbaurechts der vereinbarte Gegenwert für das Grundstück oder das Recht über dem Wert liegt, der sich in Anwendung des § 15 ergibt. Beabsichtigt die Genehmigungsbehörde, die Genehmigung aus den in Satz 2 genannten Gründen zu versagen, so soll sie ein Gutachten des Gutachterausschusses einholen.

(4) Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn die wesentliche Erschwerung dadurch beseitigt wird, daß die Beteiligten für den Fall der Durchführung der Sanierung für sich und ihre Rechtsnachfolger

1. in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 2, 3 und 4 auf Entschädigung für die Aufhebung des Rechts sowie für wertsteigernde Änderungen verzichten, die auf Grund dieser Rechte vorgenommen werden;

2. in den Fällen des Absatzes 2 auf Entschädigung für die durch das Vorhaben herbeigeführten Wertsteigerungen sowie für wertsteigernde Änderungen, die auf Grund der mit dem Vorhaben bezweckten Nutzung vorgenommen werden, verzichten.

(5) Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt, wenn sie für die Erteilung der Baugenehmigung zuständig ist, im übrigen durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde. Die Genehmigung kann mit einem Bescheid über die Zulässigkeit von Vorhaben nach dem Ersten Abschnitt des Dritten Teiles des Bundesbaugesetzes verbunden werden.

(6) Die Genehmigung kann unter Auflagen erteilt werden.

(7) Absatz 2 gilt nicht für Vorhaben, die vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets baurechtlich genehmigt worden sind sowie für Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung.

(8) Absatz 1 gilt nicht für Rechtsvorgänge, die Zwecken der Landesverteidigung dienen. Ist ein Grundstück in ein Planfeststellungsverfahren nach den im § 38 des Bundesbaugesetzes bezeichneten Rechtsvorschriften einbezogen, so ist die Genehmigung nach Absatz 1 für den rechtsgeschäftlichen Erwerb dieses Grundstücks durch den Bedarfsträger nicht erforderlich. Der Bedarfsträger darf keinen höheren Kaufpreis vereinbaren, als er sich bei Anwendung des § 15 ergibt. Die Vorschrift des § 37 des Bundesbaugesetzes über bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder bleibt unberührt.

(9) Wird die Genehmigung versagt, so kann der Eigentümer von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn und soweit es ihm mit Rücksicht auf die Durchführung der Sanierung wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen. Kommt eine Einigung über die Übernahme nicht zustande, so kann der Eigentümer die Entziehung des Eigentums an dem Grundstück verlangen. Für die Entziehung des Eigentums gelten die Vorschriften des Fünften Teiles des Bundesbaugesetzes entsprechend.

(10) Auf die Genehmigung nach Absatz 1 ist § 23 des Bundesbaugesetzes entsprechend anzuwenden.

§ 17

Bodenordnung

(1) Wird von einem Grundstückseigentümer, der im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet eigengenutzten Wohn- oder Geschäftsraum aufgeben muß und im Umlegungsverfahren kein Grundstück erhält, beantragt, daß für ihn als Abfindung im Umlegungsverfahren eines der in § 59 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes bezeichneten Rechte vorgesehen wird, so soll dem entsprochen werden, sofern dies in der Umlegung möglich und mit dem Sanierungszweck vereinbar ist.

(2) Im Umlegungsplan sind die im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Gebäude oder sonstigen baulichen Anlagen zu bezeichnen, die bei der Durchführung der Sanierung ganz oder teilweise beseitigt werden müssen.

(3) Die Eigentümer haben die Beseitigung zu dulden, wenn die Gemeinde sie zum Vollzug des Umlegungsplanes durchführt.

§ 18

Vorkaufsrecht

(1) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet steht der Gemeinde ein Vorkaufsrecht bei dem Kauf von unbebauten und bebauten Grundstücken zu. § 24 Abs. 2 bis 5, §§ 27 und 28 des Bundesbaugesetzes sind anzuwenden.

(2) Die Gemeinde kann das ihr nach Absatz 1 zustehende Vorkaufsrecht zugunsten eines Sanierungsträgers auch in anderen als den in § 27 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes bezeichneten Fällen ausüben.

§ 19

Gemeindliches Grunderwerbsrecht

(1) Wird für die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks die Genehmigung nach § 16 versagt, so kann die Gemeinde innerhalb einer Frist von einem Monat nach Unanfechtbarkeit der Entscheidung über den Genehmigungsantrag dem Eigentümer mitteilen, daß sie den Erwerb des Grundstücks in Betracht zieht. Die Gemeinde hat nach der Mitteilung unverzüglich ein Gutachten des Gutachterausschusses über den Wert des Grundstücks einzuholen; die Vorschriften des § 15 sind anzuwenden.

(2) Kommt eine Einigung über den Erwerb nicht zustande, so kann die Gemeinde innerhalb von fünf Monaten nach der Mitteilung gemäß Absatz 1 dem Eigentümer durch Bescheid erklären, daß sie das Grundstück erwirbt; dabei ist als Entgelt mindestens der vom Gutachterausschuß ermittelte Wert des Grundstücks festzusetzen, abzüglich der nach Absatz 7 bestehenbleibenden Belastungen. Das Grunderwerbsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn der Erwerb des Grundstücks zur Durchführung der Sanierung erforderlich ist. Nach Ausübung des Erwerbsrechts ist auf Ersuchen der Gemeinde zur Sicherung ihrer Ansprüche eine Vormerkung in das Grundbuch einzutragen.

(3) Wegen anderer durch den Erwerb des Grundstücks eintretender Vermögensnachteile ist auf Antrag des Betroffenen eine Entschädigung entsprechend der Regelung des § 96 des Bundesbaugesetzes von der Gemeinde zu gewähren. Kommt eine Einigung über die Höhe der Entschädigung nicht zustande, so entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde.

(4) Auf Antrag hat das Gericht durch Teilurteil vorab zu entscheiden, ob das Grunderwerbsrecht durch die Gemeinde ausgeübt werden durfte.

(5) Einigen sich die Beteiligten nur über den Übergang des Eigentums an dem Grundstück, jedoch nicht über die Höhe des Entgelts, so hat die Gemeinde eine Niederschrift über die Einigung aufzunehmen. Die Niederschrift ist von den Beteiligten zu unterschreiben. Ein Bevöllmächtigter des Eigentümers bedarf einer öffentlich beglaubigten Vollmacht.

(6) Das Eigentum an dem Grundstück geht auf die Gemeinde über, wenn

1. der Bescheid nach Absatz 2 oder das Teilurteil nach Absatz 4 unanfechtbar geworden ist oder
2. sich die Beteiligten über den Übergang des Eigentums an dem Grundstück nach Absatz 5 geeinigt haben,

und wenn der Übergang des Eigentums in das Grundbuch eingetragen worden ist. Die Eintragung erfolgt auf Ersuchen der Gemeinde. Die Gemeinde hat unverzüglich nach der Unanfechtbarkeit des in Absatz 2 genannten Bescheides oder des Teilurteils nach Absatz 4 das in dem Bescheid festgesetzte Entgelt zu zahlen oder unter Verzicht auf das Recht der Rücknahme zu hinterlegen, wenn dies statthaft ist. Im Falle des Satzes 1 Nr. 2 hat die Zahlung des in dem Bescheid nach Absatz 2 festgesetzten Entgelts unverzüglich nach der Einigung zu erfolgen.

(7) Mit dem Übergang des Eigentums erlöschen an dem Grundstück bestehende Vorkaufsrechte und sonstige Rechte zum Erwerb des Grundstücks; § 28 des Bundesbaugesetzes über die Entschädigung für ältere Erwerbsrechte gilt sinngemäß. Andere Rechte an dem Grundstück werden durch den Eigentumsübergang nicht berührt. Die Gemeinde tritt an die Stelle des Eigentümers für die an dem Grundstück bestehenden persönlichen Rechte, die zum Besitz oder zur Nutzung des Grundstücks berechtigen oder die den Eigentümer in der Benutzung beschränken. Haftet bei einem an dem Grundstück bestehenden Grundpfandrecht der bisherige Eigentümer zugleich persönlich, so übernimmt die Gemeinde die Schuld bis zur Höhe des Grundpfandrechts.

(8) Die Gemeinde kann das Grunderwerbsrecht auch zugunsten eines Sanierungsträgers ausüben. Die Gemeinde haftet für die Verpflichtungen aus der Ausübung des Grunderwerbsrechts neben dem Sanierungsträger als Gesamtschuldnerin.

§ 20

Abbruchgebot

(1) Muß bei der Durchführung der Sanierung ein Gebäude oder eine sonstige bauliche Anlage im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet ganz oder teilweise beseitigt werden und ist die alsbaldige Beseitigung notwendig, so kann die Gemeinde den Eigentümer und sonstigen Nutzungsberechtigten durch Bescheid verpflichten, die Beseitigung zu dulden, wenn

1. die Beseitigung sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergibt oder
2. nach dem Stand der Planungsarbeiten an dem Bebauungsplan mit Sicherheit zu erwarten ist, daß das Gebäude oder die bauliche Anlage bei der Durchführung der Sanierung beseitigt werden muß oder
3. das Gebäude oder die bauliche Anlage wegen der schlechten Beschaffenheit nicht mehr modernisiert werden kann.

(2) Der Bescheid darf bei Wohnraum nur ergehen, wenn im Zeitpunkt der Beseitigung angemessener Ersatzwohnraum für die Bewohner zu zumutbaren Bedingungen zur Verfügung steht. Bei Geschäftsraum hat die Gemeinde vor Erlaß des Bescheides mit dem Inhaber die Möglichkeit einer anderweitigen Unterbringung zu erörtern; strebt der Geschäftsrauminhaber eine anderweitige Unterbringung an, so soll der Bescheid nur ergehen, wenn der Geschäftsrauminhaber im Zeitpunkt der Beseitigung anderen geeigneten Geschäftsraum zu zumutbaren Bedingungen erhält.

(3) Entstehen dem Eigentümer durch die Beseitigung Vermögensnachteile, so hat die Gemeinde ihm eine angemessene Entschädigung zu leisten. Die Vorschriften des Zweiten Abschnitts des Fünften Teiles des Bundesbaugesetzes gelten im übrigen entsprechend. Kommt eine Einigung über die Höhe der Entschädigung nicht zustande, so entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde. Vor der Entscheidung sind die Beteiligten zu hören.

(4) Der Eigentümer kann anstelle der Entschädigung nach Absatz 3 von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn es ihm mit Rücksicht auf das Abbruchgebot wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten. Kommt eine Einigung über die Übernahme nicht zustande, so kann der Eigentümer die Entziehung des Eigentums an dem Grundstück verlangen. Für die Entziehung des Eigentums gelten die Vorschriften des Fünften Teiles des Bundesbaugesetzes entsprechend.

§ 21

Baugebot

(1) Die Gemeinde kann verlangen, daß der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks innerhalb einer näher zu bestimmenden angemessenen Frist

1. sein Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaut,
2. ein vorhandenes Gebäude oder eine vorhandene sonstige bauliche Anlage den Festsetzungen des Bebauungsplanes anpaßt,

wenn die alsbaldige Bebauung oder Anpassung zur Durchführung der Sanierung erforderlich ist (Baugebot). § 59 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes findet keine Anwendung. Das Baugebot ist aufzuheben, wenn der Eigentümer glaubhaft macht, daß eine tragbare Finanzierung, auch unter Inanspruchnahme finanzieller Hilfen, nicht zu ermöglichen ist.

(2) Das Baugebot kann bei einem zusammenhängenden Bauvorhaben zur Erleichterung oder Beschleunigung der Sanierung auch für mehrere Grundstücke als Gebot gleichzeitiger Bebauung ausgesprochen werden (gemeinsames Baugebot). Rechtsbehelfe eines Eigentümers gegen das gemeinsame Baugebot berühren nicht das Baugebot gegenüber den übrigen Eigentümern.

(3) Erfüllt ein Eigentümer die Verpflichtung nach den Absätzen 1 und 2 nicht oder wird das Baugebot aus den in Absatz 1 Satz 3 genannten Gründen aufgehoben, so kann die Gemeinde die Enteignung des Grundstücks zu ihren Gunsten oder zugunsten eines Bauwilligen verlangen, der glaubhaft macht, daß er das Grundstück innerhalb angemessener Frist bebauen wird.

§ 22

Modernisierungsgebot

(1) Weist ein Gebäude, das bei der Durchführung der Sanierung nicht beseitigt werden muß, nach seiner inneren oder äußeren Beschaffenheit Baumängel oder Bauschäden auf, deren Behebung zur Erreichung des Sanierungszwecks erforderlich und durch Modernisierung des Gebäudes möglich ist, so soll die Gemeinde mit dem Eigentümer erörtern, ob und wie er diese Mängel beseitigen kann.

(2) Baumängel oder Bauschäden im Sinne des Absatzes 1 liegen insbesondere vor, wenn das Gebäude nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden und arbeitenden Menschen entspricht oder wenn es die Erneuerung des Sanierungsgebiets beeinträchtigt.

(3) Ist der Eigentümer nicht bereit, die Mängel oder Schäden zu beseitigen, so kann die Gemeinde anordnen, daß er bestimmte Maßnahmen innerhalb angemessener Frist durchzuführen hat, wenn

1. die alsbaldige Modernisierung zur Erreichung des Sanierungszwecks erforderlich ist und
2. die Modernisierung des Gebäudes dem Eigentümer zugemutet werden kann.

Die Gemeinde darf keine höheren Anforderungen stellen, als sie bei entsprechenden Neubauten in den Vorschriften des Bauordnungsrechts und anderen gleichartigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften, insbesondere im Gewerberecht, allgemein gestellt werden.

(4) Dem Eigentümer ist die Modernisierung wirtschaftlich zuzumuten,

1. soweit er die Kosten durch eigene oder fremde Mittel decken und die sich daraus ergebenden Kapitalkosten sowie die zusätzlich entstehenden Bewirtschaftungskosten aus erhöhten Mieten aufbringen kann oder
2. soweit die Gemeinde oder eine andere Stelle ihm zur Deckung der Kosten einen Zuschuß gewährt.

(5) Kommt der Eigentümer der Anordnung der Gemeinde nicht nach, so kann diese die Modernisierungsmaßnahmen im Wege der Ersatzvornahme unter Beachtung des Absatzes 4 nach Maßgabe der landesrechtlichen Vorschriften selbst durchführen oder durch einen Dritten durchführen lassen. Der Eigentümer sowie Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte haben die Durchführung der Maßnahmen zu dulden.

(6) Die Befugnis der zuständigen Behörden, auf Grund anderer Rechtsvorschriften, insbesondere zur Abwehr von Gefahren, Maßnahmen anzuordnen, bleibt unberührt.

§ 23

Besondere Vorschriften über die Enteignung

(1) Bei der Enteignung eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zu Gunsten der Gemeinde sind zwingende städtebauliche Gründe im Sinne des § 88 des Bundesbaugesetzes als gegeben anzusehen.

(2) Das Enteignungsverfahren zu Gunsten der Gemeinde kann bereits eingeleitet werden, wenn

1. der Entwurf des Bebauungsplanes nach § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes ausgelegt ist und
2. mit den Beteiligten die von ihnen gegen den Entwurf des Bebauungsplanes fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen und die Möglichkeit eines freihändigen Erwerbs des Grundstücks zu angemessenen Bedingungen erörtert worden sind. Die Erörterung der Bedenken und Anregungen sowie der Möglichkeit eines freihändigen Erwerbs kann in einem Termin erfolgen.

Der Enteignungsbeschluß darf erst ergehen, wenn der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden ist.

(3) Eine Enteignung ist ohne Bebauungsplan zulässig, wenn die alsbaldige Durchführung der Sanierung aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit dringend erforderlich ist und wenn

1. der Eigentümer zur Durchführung der Sanierung nicht bereit ist oder
2. nach dem Stand der Planungsarbeiten an dem Bebauungsplan mit Sicherheit zu erwarten ist, daß die Sanierung von dem Eigentümer nicht durchgeführt werden kann.

(4) Die Entschädigung kann auch in Form von Miteigentum an einem Grundstück, grundstücksgleichen Rechten, sonstigen dinglichen Rechten oder Immobilienanteilscheinen festgesetzt werden, wenn der Betroffene damit einverstanden ist.

(5) Enteignungsverfahren im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet können miteinander verbunden werden.

(6) Ist eine Teileinigung (§ 111 des Bundesbaugesetzes) beurkundet worden, so ist auf Antrag der Gemeinde die Ausführungsanordnung nach § 117 des Bundesbaugesetzes zu erlassen, wenn die Gemeinde den zwischen den Beteiligten unstreitigen Entschädigungsbetrag gezahlt oder in zulässiger Weise unter Verzicht auf das Recht der Rücknahme hinterlegt hat.

(7) Soweit die Enteignung zugunsten der Gemeinde zulässig ist, kann sie auch zugunsten eines Sanierungsträgers erfolgen.

(8) Die Zulässigkeit einer Enteignung wird durch die Vorschriften der §§ 19 bis 22 nicht berührt.

§ 24

Veräußerungspflicht der Gemeinde

(1) Die Gemeinde ist verpflichtet, die Grundstücke, die sie nach der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets zur Durchführung der Sanierung freihändig oder nach den Vorschriften dieses Gesetzes oder des Bundesbaugesetzes erworben hat, nach Maßgabe der Absätze 2 bis 7 zu veräußern mit Ausnahme der Flächen, die als Baugrundstücke für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen im Bebauungsplan festgesetzt sind oder als Austauschland oder zur Entschädigung in Land benötigt werden.

(2) Sie soll die Veräußerung nach Möglichkeit vor einer Bebauung an Bauwillige vornehmen, die glaubhaft machen, daß sie das Grundstück innerhalb angemessener Frist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bebauen werden. Hat die Gemeinde ein Grundstück selbst bebaut, so hat sie es spätestens nach Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets zu veräußern. Sind im

Bebauungsplan Geh-, Fahr- oder Leitungsrechte festgesetzt, so soll die Gemeinde sie an den Grundstücken vor einer Veräußerung begründen.

(3) Bei der Erfüllung der Verpflichtung nach Absatz 1 hat die Gemeinde zunächst solche Personen zu berücksichtigen, die zur Durchführung der Sanierung Grundstücke übereignet oder durch ein Umlegungs- oder Enteignungsverfahren oder durch Ausübung des Grunderwerbsrechts verloren haben und nicht bereits Land oder grundstücksgleiche Rechte als Ersatz erhalten haben; unter ihnen sollen vorrangig Personen berücksichtigt werden, die kein Grundeigentum oder nur Grundeigentum geringen Umfanges besitzen. Zur land- und forstwirtschaftlichen Nutzung festgesetzte Grundstücke sind in erster Linie an Landwirte oder Forstwirte zu veräußern, die zur Durchführung der Sanierung Grundstücke übereignet haben oder abgeben mußten.

(4) Wenn eine Veräußerung an andere Personen in Betracht kommt, soll die Gemeinde insbesondere auch Personen berücksichtigen, die zur Durchführung der Sanierung in einem anderen Sanierungsgebiet Grundstücke in der in Absatz 3 bezeichneten Weise zur Verfügung gestellt haben oder zur Verfügung stellen.

(5) Die Gemeinde soll im Rahmen ihrer Möglichkeiten zur Veräußerung Miteigentum, grundstücksgleiche Rechte oder sonstige dingliche Rechte begründen, wenn sich bei den Verhandlungen über die Veräußerung der Wunsch danach ergibt oder wenn eine Veräußerung in anderer Form nicht möglich erscheint. Sie kann ihre Verpflichtung nach Absatz 1 im Einvernehmen mit den in Absatz 3 oder 4 beteiligten Personen auch in der Weise erfüllen, daß sie das Eigentum auf ein Unternehmen überträgt, von dem diese Immobilienanteilscheine erwerben.

(6) Das Grundstück ist zu dem Wert zu veräußern, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebiets ergibt. Der Gutachterausschuß hat auf Antrag ein Gutachten über diesen Grundstückswert zu erstatten.

(7) Die Gemeinde hat bei der Veräußerung sicherzustellen, daß bei der Vermietung oder Verpachtung von Geschäftsraum solche Personen bevorzugt berücksichtigt werden, die im Sanierungsgebiet Geschäftsraum verloren haben, wenn der Betrieb in dem festgesetzten Baugebiet seiner Art nach zulässig ist. Vermietet oder verpachtet die Gemeinde selbst Geschäftsraum, so soll sie entsprechend verfahren.

VIERTER ABSCHNITT

Miet- und Pachtverhältnisse

§ 25

Beendigung von Mietverhältnissen

Muß bei der Durchführung der Sanierung ein Gebäude oder eine sonstige bauliche Anlage im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet ganz oder teilweise beseitigt werden und ist die alsbaldige Beseitigung beabsichtigt, so ist bei Anwendung der §§ 556 a, 556 b und 556 c des Bürgerlichen Gesetzbuches auch das öffentliche Interesse an der alsbaldigen Durchführung der Sanierung zu berücksichtigen, wenn angemessener Ersatzwohnraum für den Mieter und die zu seinem Hausstand gehörenden Personen zu zumutbaren Bedingungen zur Verfügung gestellt wird.

§ 26

Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen

(1) Muß bei der Durchführung der Sanierung ein Gebäude oder eine sonstige bauliche Anlage im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet ganz oder teilweise beseitigt werden und ist die alsbaldige Beseitigung beabsichtigt, so kann die Gemeinde auf Antrag des Eigentümers oder im Hinblick auf ein Abbruchgebot Miet- oder Pachtverhältnisse, die der Beseitigung entgegenstehen, mit einer Frist von mindestens 6 Monaten aufheben. Die Aufhebung ist nur zulässig, wenn das Rechtsverhältnis bis zum Ablauf der Frist nicht vertragsmäßig endigt oder nicht durch Kündigung beendigt werden kann.

(2) Die Gemeinde darf ein Mietverhältnis über Wohnraum nur aufheben, wenn im Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses angemessener Ersatzwohnraum für den Mieter und die zu seinem Hausstand gehörenden Personen zu zumutbaren Bedingungen zur Verfügung steht.

(3) Vor Aufhebung eines Miet- oder Pachtverhältnisses über Geschäftsraum hat die Gemeinde, insbesondere im Hinblick auf ihre Entschädigungsverpflichtung nach § 29, mit dem Mieter oder Pächter die Möglichkeit einer anderweitigen Unterbringung zu erörtern. Strebt der Mieter oder Pächter eine anderweitige Unterbringung an, so soll die Gemeinde das Miet- oder Pachtverhältnis nur aufheben, wenn der Mieter oder Pächter im Zeitpunkt der Beendigung des Miet- oder Pachtverhältnisses anderen geeigneten Geschäftsraum zu zumutbaren Bedingungen erhalten wird.

(4) Wird die Erwerbsgrundlage eines Mieters oder Pächters von Geschäftsraum im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet infolge der Durchführung der Sanierung wesentlich beeinträchtigt und ist ihm deshalb die Fortsetzung des Miet- oder Pachtverhältnisses nicht mehr zuzumuten, so kann die Gemeinde auf Antrag des Mieters oder Pächters das Miet- oder Pachtverhältnis mit einer Frist von mindestens 6 Monaten aufheben. Die Aufhebung ist nur zulässig, wenn das Miet- oder Pachtverhältnis nicht innerhalb einer für den Mieter oder Pächter zumutbaren Frist vertragsmäßig endigt oder durch Kündigung beendigt werden kann.

(5) Ist ein Miet- oder Pachtverhältnis durch Aufhebung beendigt worden, so kann die Gemeinde die Räumung mit den Mitteln des Verwaltungszwanges vollziehen.

(6) Die Zulässigkeit einer Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen im Rahmen der Umlegung nach dem Vierten Teil des Bundesbaugesetzes oder eine Enteignung von Miet- oder Pachtverhältnissen nach dem Fünften Teil des Bundesbaugesetzes wird durch die Möglichkeit, Miet- oder Pachtverhältnisse nach den Absätzen 1 bis 4 aufzuheben, nicht berührt.

(7) Die Absätze 1 bis 6 gelten entsprechend für andere schuldrechtlichen Vertragsverhältnisse, die zum Gebrauch oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteiles oder einer sonstigen baulichen Anlage berechtigen.

§ 27

Beendigung oder Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen bei Modernisierungsmaßnahmen

Die §§ 25 und 26 gelten entsprechend, soweit im Zusammenhang mit der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen nach § 22 die Fortsetzung eines Miet- oder Pachtverhältnisses nicht in Betracht kommt.

§ 28

Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen über unbebaute Grundstücke

(1) Ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes für ein unbebautes Grundstück im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet eine andere Nutzung vorgesehen und ist die alsbaldige Änderung der Nutzung beabsichtigt, so kann die Gemeinde auf Antrag des Eigentümers Miet- oder Pachtverhältnisse aufheben, die sich auf das Grundstück beziehen und der neuen Nutzung entgegenstehen.

(2) Auf die Aufhebung sind die Vorschriften des § 26 Abs. 1 und Abs. 5 bis 7 sinngemäß anzuwenden.

§ 29

Entschädigung bei Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen

(1) Ist ein Rechtsverhältnis auf Grund des § 26, § 27 oder § 28 aufgehoben worden, so ist den Betroffenen insoweit eine angemessene Entschädigung in Geld zu leisten, als ihnen durch die vorzeitige Beendigung des Rechtsverhältnisses Vermögensnachteile entstehen. Die Vorschriften des Zweiten Abschnitts des Fünften Teiles des Bundesbaugesetzes gelten entsprechend.

(2) Zur Entschädigung ist die Gemeinde verpflichtet. Kommt eine Einigung über die Höhe der Entschädigung nicht zustande, so entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde. Vor der Entscheidung sind die Beteiligten zu hören.

(3) Wird ein Pachtvertrag über kleingärtnerisch genutztes Land nach § 26 oder § 28 aufgehoben, so ist die Gemeinde auch zur Bereitstellung oder Beschaffung von Ersatzland verpflichtet. Bei der Entschädigung in Geld ist die Bereitstellung oder Beschaffung des Ersatzlandes angemessen zu berücksichtigen. Die höhere Verwaltungsbehörde kann die Gemeinde von der Verpflichtung zur Bereitstellung oder Beschaffung von Ersatzland befreien, wenn sie den Nachweis führt, daß sie zur Erfüllung außerstande ist.

§ 30

Härteausgleich

(1) Muß bei der Durchführung der Sanierung ein Gebäude oder eine sonstige bauliche Anlage im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet ganz oder teilweise beseitigt werden und wird aus diesem Grund ein Miet- oder Pachtverhältnis durch Kündigung beendigt, so kann der gekündigten Vertragspartei auf Antrag zum Ausgleich besonderer Härten eine Entschädigung für Vermögensnachteile gewährt werden, soweit es der Billigkeit entspricht. Entsprechendes gilt, wenn nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes für ein unbebautes Grundstück im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet eine andere Nutzung vorgesehen ist und aus diesem Grund das Miet- oder Pachtverhältnis durch Kündigung beendigt wird.

(2) Absatz 1 gilt entsprechend, wenn ein Miet- oder Pachtverhältnis mit Rücksicht auf die Durchführung der Sanierung durch Vereinbarung der Beteiligten vorzeitig beendigt wird. Vor der Vereinbarung soll eine Bestätigung der Gemeinde darüber eingeholt werden, daß die Beendigung des Rechtsverhältnisses im Hinblick auf die alsbaldige Durchführung der Sanierung geboten ist.

(3) Die Entschädigung wird von der Gemeinde gewährt. Die Vorschriften des § 29 Abs. 2 Sätze 2 und 3 sind entsprechend anzuwenden.

§ 31

Mieterhöhung bei Modernisierungsmaßnahmen

(1) Sind bei Wohngebäuden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet auf Grund eines Modernisierungsgebotes Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen und ist dadurch der Gebrauchswert des Wohnraumes erhöht oder sind die allgemeinen Wohnverhältnisse auf die Dauer verbessert worden, so kann der Vermieter dem Mieter gegenüber schriftlich erklären, daß das Entgelt für die Überlassung der Wohnung um einen angemessenen Betrag erhöht werden soll.

(2) Angemessen ist der Betrag im Jahr, der 10 vom Hundert der für die Modernisierung vom Eigentümer aufgewendeten anteilig auf die Wohnung entfallenden Kosten nicht überschreitet. Dabei sind Kosten nicht zu berücksichtigen, die das Dreifache der Jahresmieten der modernisierten Wohnungen des Gebäudes überschreiten; maßgebend

sind die Jahresmieten, die bei Beendigung der Modernisierung zu entrichten sind. Abweichende Vereinbarungen zwischen Vermieter und Mieter sind zulässig.

(3) Die Erklärung des Vermieters ist nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung der Miete auf Grund der entstandenen Kosten berechnet und erläutert wird. Die Erklärung hat die Wirkung, daß von dem Ersten des auf die Erklärung folgenden Monats an das erhöhte Entgelt an die Stelle des bisher zu entrichtenden Entgelts tritt; wird die Erklärung erst nach dem Fünfzehnten eines Monats abgegeben, so tritt diese Wirkung erst von dem Ersten des übernächsten Monats an ein.

(4) Der Mieter ist, wenn der Vermieter eine Mieterhöhung nach Absatz 1 verlangt, berechtigt, das Mietverhältnis spätestens am dritten Werktag des Kalendermonats, von dem an die Miete erhöht werden soll, für den Ablauf des übernächsten Monats zu kündigen. Kündigt der Mieter, so tritt die Mieterhöhung nicht ein. Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

FÜNFTER ABSCHNITT

Sanierungsverband

§ 32

Zusammenschluß der Eigentümer zur gemeinsamen Durchführung der Sanierung

(1) Die Gemeinde kann für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder für bestimmte Teile dieses Gebiets anordnen, daß sich die Eigentümer der in diesen Gebieten liegenden Grundstücke für die gemeinsame Durchführung der Sanierung zu einer juristischen Person beliebiger Rechtsform innerhalb bestimmter Frist zusammenschließen. Vor der Anordnung sind die betroffenen Eigentümer zu hören.

(2) Die Anordnung ist nur zulässig, wenn

1. für das Gebiet ein Bebauungsplan aufgestellt ist, der die Voraussetzungen des § 10 Abs. 1 erfüllt,
2. es zweckmäßig und wirtschaftlich ist, die Grundstücke in dem Gebiet gemeinsam neu zu ordnen und zu bebauen,
3. mehr als die Hälfte der Eigentümer, denen zugleich mehr als die Hälfte der Fläche der in dem Gebiet gelegenen Grundstücke gehört, die Zusammenschließung beantragen oder ihr zustimmen; § 145 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes ist nicht anzuwenden; und
4. zu erwarten ist, daß die Sanierung innerhalb angemessener Frist durchgeführt wird.

(3) Schließen sich die Eigentümer innerhalb der ihnen nach Absatz 1 gesetzten Frist nicht freiwillig zusammen, so kann die Gemeinde die Eigentümer durch Beschluß zu einem Sanierungsverband zusammenschließen. Das gleiche gilt, wenn sich später ergibt, daß die juristische Person, zu der sich die Eigentümer nach Absatz 1 zusammengeschlossen haben, nicht in der Lage ist, die Sanierung innerhalb angemessener Frist durchzuführen.

(4) In dem Beschluß ist das Gebiet, in dem der Sanierungsverband die Sanierung durchführen soll (Verbandsgebiet), zu bezeichnen. Es kann aus räumlich getrennten Flächen bestehen. Einzelne Grundstücke, die die Durchführung der Sanierung durch den Sanierungsverband erschweren würden, können aus dem Gebiet ganz oder teilweise ausgenommen werden. Der Beschluß bedarf der Genehmigung der von der Landesregierung bestimmten Behörde. Er ist in der Gemeinde ortsüblich bekanntzumachen. § 50 Abs. 2 bis 5 und § 54 des Bundesbaugesetzes gelten entsprechend.

§ 33

Entstehung, Rechtsstellung und Satzung des Sanierungsverbandes

(1) Der Sanierungsverband wird durch den Beschluß nach § 32 Abs. 3 gegründet. Er ist eine öffentlich-rechtliche Körperschaft und unterliegt der Aufsicht der durch die Landesregierung bestimmten Behörde (Aufsichtsbehörde).

(2) Mitglieder des Sanierungsverbandes sind die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke des Verbandsgebiets (ordentliche Mitglieder). § 145 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes ist nicht anzuwenden. Eigentümer, die nicht bereit sind, Mitglieder des Sanierungsverbandes zu werden, können innerhalb einer Frist von einem Monat nach der Bekanntmachung des Beschlusses nach § 32 Abs. 3 schriftlich oder zur Niederschrift der Gemeinde die Übernahme ihres im Verbandsgebiet gelegenen Grundstücks verlangen. Zur Übernahme ist die Gemeinde verpflichtet. § 16 Abs. 8 Satz 3 gilt entsprechend. Mit dem Übernahmeverlangen des Eigentümers wird die Gemeinde Mitglied des Sanierungsverbandes an Stelle des Eigentümers.

(3) Dritte, die nicht Eigentümer von Grundstücken im Verbandsgebiet sind, können auf ihren Antrag Mitglieder des Sanierungsverbandes werden (außerordentliche Mitglieder), wenn die ordentlichen Mitglieder mit der in § 32 Abs. 2 Nr. 3 bezeichneten Mehrheit zustimmen. Die außerordentlichen Mitglieder haben an den Sanierungsverband einen Geldbetrag zu leisten. Die Höhe des Geldbetrages muß in dem Antrag nach Satz 1 angegeben sein; er kann mit Zustimmung der in § 32 Abs. 2 Nr. 3 bezeichneten Mehrheit jederzeit erhöht werden.

(4) Der Sanierungsverband kann von seinen Mitgliedern Beiträge erheben, soweit dies zur Erfüllung seiner Aufgaben und Verbindlichkeiten erforderlich ist.

(5) Die ordentlichen Mitglieder des Sanierungsverbandes haben mit der in § 32 Abs. 2 Nr. 3 bezeichneten Mehrheit eine Satzung zu beschließen. Die Satzung muß Vorschriften enthalten über

1. den Namen, den Sitz und den Zweck des Verbandes,
2. die Organe des Verbandes und ihre Befugnisse, insbesondere zur Geschäftsführung und Vertretung,
3. die Voraussetzungen und die Form für die Einberufung der Versammlung der Organe sowie die Voraussetzungen für deren Beschlußfähigkeit,
4. das Stimmrecht der ordentlichen und außerordentlichen Mitglieder und die erforderliche Stimmenmehrheit in den Versammlungen der Organe sowie das Wahlverfahren,
5. die Bewertung der Anteilschaften und die Bemessungsgrundlage für die Beiträge,
6. das Haushalts-, Kassen- und Rechnungswesen,
7. die Form der Bekanntmachungen des Verbandes,
8. die Voraussetzungen und das Verfahren für die Auflösung des Verbandes.

(6) Die Satzung bedarf der Genehmigung der Aufsichtsbehörde. Die Genehmigung kann unter Auflagen erteilt werden. Die Gemeinde hat die genehmigte Satzung ortsüblich bekanntzumachen.

(7) Wird eine Satzung innerhalb von drei Monaten nach Gründung des Sanierungsverbandes nicht beschlossen, oder wird eine innerhalb dieser Frist beschlossene Satzung nicht genehmigt, so hat die Aufsichtsbehörde nach Ablauf der Frist eine Satzung aufzustellen und den ordentlichen Mitgliedern zur Beschlußfassung vorzulegen. Kommt eine Einigung der ordentlichen Mitglieder über diese Satzung mit der in § 32 Abs. 2 Nr. 3 bezeichneten Mehrheit nicht zustande, so setzt die Aufsichtsbehörde die Satzung fest.

(8) Bis zur Bestellung eines Geschäftsführers durch den Sanierungsverband führt die Gemeinde oder ein von ihr Beauftragter die Geschäfte des Sanierungsverbandes.

(9) Der Bundesminister für Wohnungswesen und Städtebau wird ermächtigt, mit Zustimmung des Bundesrates durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen über

1. die erstmalige Einberufung der ordentlichen Mitglieder;
2. die Organe des Sanierungsverbandes und den vorläufigen Geschäftsführer (Absatz 8), ihre Aufgaben und Geschäftsführungsbefugnisse;
3. die Auflösung und Auseinandersetzung des Sanierungsverbandes;
4. die von den Mitgliedern zu leistenden Beiträge.

§ 34

Verbandsmasse

(1) Die im Verbandsgebiet gelegenen Grundstücke einschließlich der vorhandenen örtlichen Verkehrsflächen und Grünflächen werden nach ihrer Fläche rechnerisch zu einer Masse vereinigt (Verbandsmasse).

(2) Aus der Verbandsmasse sind vorweg die Flächen, die nach dem Bebauungsplan als örtliche Verkehrsflächen und Grünflächen festgesetzt sind, auszuscheiden und der Gemeinde oder dem sonstigen Erschließungsträger in dem Verbandsplan (§ 36) zuzuteilen. Für diese Zuteilung ist eine Geldabfindung an den Sanierungsverband zu leisten, soweit der Wert der zugeteilten den der eingeworfenen örtlichen Verkehrsflächen und Grünflächen übersteigt. Die Höhe der Geldabfindung ist unter Berücksichtigung der Vorschriften des § 15 zu ermitteln.

(3) Mit der Zuteilung sind die Gemeinde und sonstige Erschließungsträger für die von ihnen in die Verbandsmasse eingeworfenen örtlichen Verkehrsflächen und Grünflächen insoweit abgefunden, als nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Flächen für die in Absatz 2 genannten Zwecke benötigt werden.

§ 35

Aufhebung und Änderung von Rechten; Verbandsgrundstück

(1) Die im Verbandsgebiet gelegenen Grundstücke sind von allen öffentlichen und privatrechtlichen Lasten und Auflassungsvormerkungen zu befreien, es sei denn, daß sie die Durchführung der Sanierung nicht erschweren.

(2) Rechte an einem im Verbandsgebiet gelegenen Grundstück oder an einem das Grundstück belastenden Recht sowie Ansprüche mit dem Recht auf Befriedigung aus dem Grundstück oder persönliche Rechte, die zum Erwerb, zum Besitz oder zur Nutzung eines im Verbandsgebiet gelegenen Grundstücks berechtigen oder den Verpflichteten in der Benutzung des Grundstücks beschränken, können durch den Verbandsplan aufgehoben oder geändert werden. Soweit der Rechtsinhaber hierdurch in seinen Rechten beeinträchtigt wird, ist in dem Verbandsplan eine Geldabfindung festzusetzen. Die Vorschriften des § 15 dieses Gesetzes sowie der §§ 93, 95 Abs. 2 bis 4, §§ 96 und 99 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes sind entsprechend anzuwenden.

(3) Die nach Ausscheiden der örtlichen Verkehrsflächen und Grünflächen verbleibenden Grundstücke werden durch den Verbandsplan in das Eigentum des Sanierungsverbandes überführt (Verbandsgrundstück). Die an dem Verbandsgrundstück bestehenbleibenden grundstücksgleichen Rechte gehen auf den Sanierungsverband über.

(4) Die Bundesregierung wird ermächtigt, mit Zustimmung des Bundesrates durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen, um die Anwendung gleicher Grundsätze bei der Ermittlung der Geldabfindungen, die sich auf Grund des § 34 und der Absätze 1 bis 3 ergeben, zu sichern.

§ 36

Aufstellung und Inhalt des Verbandsplanes

(1) Der Verbandsplan ist von dem Sanierungsverband nach Erörterung mit den Beteiligten vorzubereiten und von der Gemeinde durch Beschluß aufzustellen. Der Beschluß bedarf der Genehmigung der von der Landesregierung bestimmten Behörde. Die Vorschrfiten des § 48 des Bundesbaugesetzes über die Beteiligten und des § 49 des Bundesbaugesetzes über die Rechtsnachfolge gelten entsprechend.

(2) Aus dem Verbandsplan muß der in Aussicht genommene Neuzustand mit allen tatsächlichen und rechtlichen Änderungen hervorgehen, welche die im Verbandsgebiet gelegenen Grundstücke erfahren. Er muß Angaben enthalten über

1. die Grundstücke nach Lage, Größe und Nutzungsart unter Gegenüberstellung des alten und neuen Bestandes,
2. die grundstücksgleichen Rechte, die an dem im Verbandsgebiet gelegenen Grundstücken bestehen,
3. die Rechte an Grundstücken oder einem das Grundstück belastenden Recht sowie die Ansprüche mit dem Recht auf Befriedigung aus dem Grundstück oder die persönlichen Rechte, die zum Erwerb, zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks berechtigen oder den Verpflichteten in der Benutzung des Grundstücks beschränken, soweit sie abgelöst, geändert oder neu begründet werden,
4. die Grundstückslasten nach Rang und Betrag,
5. die Geldleistungen sowie deren Fälligkeit und Zahlungsart,
6. diejenigen, zu deren Gunsten oder Lasten Geldleistungen festgesetzt sind,
7. die einzuziehenden und zu verlegenden örtlichen Verkehrsflächen und Grünflächen.

(3) Der Verbandsplan muß nach Form und Inhalt zur Übernahme in das Liegenschaftskataster geeignet sein. Er kann für jedes Grundstück gesondert aufgestellt werden. Den Beteiligten ist ein ihr Recht betreffender Auszug aus dem Durchführungsplan zuzustellen.

(4) Der Verbandsplan kann auch nach Eintritt der Unanfechtbarkeit geändert werden, wenn

1. der Bebauungsplan geändert wird,
2. eine rechtskräftige Entscheidung eines Gerichtes die Änderung notwendig macht.

Für die Änderung gilt Absatz 1 entsprechend.

§ 37

Ausführungsanordnung

(1) Ist der Verbandsplan unanfechtbar geworden, so ordnet die von der Landesregierung bestimmte Behörde seine Ausführung an, wenn die in dem Verbandsplan festgesetzten Entschädigungen geleistet, gestundet oder unter Verzicht auf das Recht der Rücknahme zulässigerweise hinterlegt worden sind. Dem Eintritt der Uanfechtbarkeit des Verbandsplanes steht es gleich, wenn der Verbandsplan lediglich wegen der Höhe einer Geldabfindung angefochten wird.

(2) Soweit Rechtsbehelfe nur einzelne Grundstücke betreffen, kann die Ausführung des Verbandsplanes bereits vor Entscheidung über die Rechtsbehelfe insoweit angeordnet werden, als diese Grundstücke von ihnen nicht berührt werden.

(3) Mit dem in der Anordnung festzusetzenden Tag wird der bisherige Rechtszustand durch den im Verbandsplan vorgesehenen neuen Rechtszustand ersetzt. Die Anordnung schließt die Besitzeinweisung des Sanierungsverbandes in das Verbandsgrundstück und der Gemeinde oder des sonstigen Erschließungsträgers in die zugewiesenen örtlichen Verkehrsflächen und Grünflächen ein.

(4) Der Sanierungsverband hat das Verbandsgrundstück entsprechend den Angaben des Verbandsplanes aufzuteilen und die Eintragung der neu gebildeten Grundstücke in das Grundbuch spätestens bis zur Auflösung des Sanierungsverbandes zu veranlassen.

(5) Die Anordnung nach Absatz 1 ist der Gemeinde, dem Sanierungsverband, den Mitgliedern und allen sonstigen Beteiligten zuzustellen, deren Rechtsstellung durch den Verbandsplan betroffen wird.

(6) Die Gemeinde ersucht das Grundbuchamt unter Übersendung der beglaubigten Abschrift der Anordnung nach Absatz 1 und 2 sowie beglaubigter Abschriften aus dem Verbandsverzeichnis um Eintragung der eingetretenen Rechtsänderungen in das Grundbuch. § 74 Abs. 2 und § 75 des Bundesbaugesetzes gelten entsprechend.

§ 38

Anteilschaft

(1) An dem Sanierungsverband sind die Mitglieder entsprechend dem Wert ihrer früheren Grundstücke oder dem nach § 33 Abs. 3 eingebrachten Geldbetrag beteiligt (Anteilschaft). Der Wert der früheren Grundstücke ist unter Berücksichtigung der

Vorschriften des § 15 zu ermitteln; soweit Rechte nach § 35 Abs. 2 aufgehoben oder geändert worden sind, ist der Wert entsprechend zu mindern.

(2) Die Anteilschaft ist unteilbar, sie ist veräußerlich und vererblich. Die Übertragung oder Verpfändung durch Rechtsgeschäft sowie die Verpflichtung dazu bedürfen der gerichtlichen oder notariellen Beurkundung.

(3) Über die Mitgliedschaft im Sanierungsverband wird von dem Verband eine Urkunde ausgestellt. Die Urkunde hat die Anteilschaft und Angaben über das Stimmrecht zu enthalten.

§ 39

Auflösung des Sanierungsverbandes

(1) Der Sanierungsverband beschließt nach durchgeführter Sanierung über die Verteilung der nach dem Verbandsplan neugebildeten Grundstücke an die Mitglieder. Den Mitgliedern ist auf ihren Wunsch nach Möglichkeit ein dem Wert ihrer Anteilschaft entsprechendes Eigentum, eigentumsgleiches Recht oder sonstiges dingliches Recht in dem Verbandsgebiet zu verschaffen.

(2) Der Sanierungsverband hat sich nach Verteilung der neugebildeten Grundstücke, spätestens bis zur Aufhebung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets als Körperschaft aufzulösen.

SECHSTER ABSCHNITT

Sanierungsträger und Sanierungsbetreuer

§ 40

Beauftragung eines Sanierungsträgers

(1) Die Gemeinde kann einen Sanierungsträger beauftragen,

1. Aufgaben, die sie bei der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung zu erfüllen hat, ganz oder teilweise wahrzunehmen, insbesondere
   a) vorbereitende Untersuchungen nach § 4 vorzunehmen,
   b) Bauleitpläne auszuarbeiten,
   c) Vorverhandlungen mit den Eigentümern zu führen,
   d) Bodenordnungsmaßnahmen zu unterstützen,
   e) den Umzug von Bewohnern und Betrieben und die Beseitigung baulicher Anlagen herbeizuführen,
   f) Erschließungsmaßnahmen durchzuführen,
2. Sanierungsförderungsmittel, die die Gemeinde zur Verfügung stellt oder ihr gewährt werden, oder sonstige der Sanierung dienende Mittel als Treuhänder der Gemeinde zu verwalten,
3. Sanierungsmaßnahmen als Treuhänder der Gemeinde nach § 14 durchzuführen.

Hoheitliche Befugnisse der Gemeinde dürfen ihm nicht übertragen werden.

(2) Die Gemeinde darf nur ein Unternehmen als Sanierungsträger beauftragen, dem die zuständige Behörde nach § 41 bestätigt hat, daß es die Voraussetzung für die Übernahme der Aufgaben erfüllt.

(3) Ein von der Gemeinde beauftragter Sanierungsträger kann mit ihrer Zustimmung auch von einem Sanierungsverband mit der Geschäftsführung des Verbandes betraut werden.

§ 41

Bestätigung der Voraussetzungen

(1) Eine Bestätigung für die Übernahme der Aufgaben als Sanierungsträger darf nur ausgesprochen werden für

1. ein als Organ der staatlichen Wohnungspolitik nach § 28 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes vom 29. Februar 1940 (Reichsgesetzbl. I S. 437) anerkanntes Unternehmen,
2. ein gemeinnütziges Wohnungsunternehmen im Sinne des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes,
3. ein gemeinnütziges Siedlungsunternehmen im Sinne des § 1 des Reichssiedlungsgesetzes vom 11. August 1919 (Reichsgesetzbl. I S. 1429), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Juli 1961 (Bundesgesetzbl. I S. 1091), für Sanierungsmaßnahmen in ländlichen Bereichen,
4. ein anderes Unternehmen in der Rechtsform einer juristischen Person, sofern es entsprechend den Vorschriften des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts von den Angehörigen des Baugewerbes unabhängig, nicht selbst als Bauunternehmen tätig ist und die nach Gesetz oder Satzung zur Vertretung berufenen Personen und die leitenden Angestellten die erforderliche Zuverlässigkeit besitzen.

(2) Voraussetzung für die Bestätigung ist, daß

1. das Unternehmen nach seiner bisherigen Geschäftstätigkeit und seinen wirtschaftlichen Verhältnissen geeignet und in der Lage ist, die in § 40 Abs. 1 bezeichneten Aufgaben eines Sanierungsträgers ordnungsmäßig zu erfüllen und
2. das Unternehmen, sofern es nicht bereits kraft Gesetzes einer Prüfung seiner Ge-

schäftstätigkeit und seiner wirtschaftlichen Verhältnisse unterliegt, sich einer derartigen Prüfung unterwirft.

(3) Für ein Unternehmen, das nicht bereits kraft Gesetzes einer Prüfung unterliegt, ist bei der Bestätigung der Gegenstand der Prüfung zu bestimmen; die Auswahl des Trägers der Prüfung bedarf der Genehmigung der für die Bestätigung zuständigen Behörde.

(4) Die Bestätigung kann allgemein oder nach Anhörung der Gemeinde für den einzelnen Fall ausgesprochen werden. Die allgemeine Bestätigung kann sachlich oder räumlich begrenzt oder befristet werden. Die von der Behörde eines Landes ausgesprochene allgemeine Bestätigung gilt nicht für das Gebiet eines anderen Landes. Die Bestätigung ist zu widerrufen, wenn die Voraussetzungen nach Absatz 1 oder 2 nicht mehr vorliegen.

(5) Die Bestätigung wird durch die von der Landesregierung bestimmte Behörde ausgesprochen, bei einem Organ der staatlichen Wohnungspolitik durch die für die Anerkennung zuständige Behörde.

§ 42

Vertrag mit dem Sanierungsträger

(1) Die Gemeinde und der Sanierungsträger legen die Aufgaben, die der Sanierungsträger wahrzunehmen hat, durch schriftlichen Vertrag fest. Eine von den Vorschriften der §§ 43 bis 46 abweichende Vereinbarung über das Treuhandverhältnis ist nur wirksam, soweit in diesen Vorschriften ausdrücklich eine Abweichung zugelassen ist.

(2) Der Sanierungsträger hat der Gemeinde auf Verlangen Auskunft über seine in Erfüllung des Vertrages geleistete Tätigkeit und die dabei festgestellten Tatsachen zu erteilen.

(3) Bei der Prüfung der Geschäftstätigkeit des Sanierungsträgers ist auch die Einhaltung der Vorschriften dieses Gesetzes und des mit der Gemeinde geschlossenen Vertrages zu prüfen. Der Prüfungsbericht ist der für die Bestätigung zuständigen Behörde und der Gemeinde vorzulegen.

(4) Der Sanierungsträger kann von der Gemeinde eine angemessene Vergütung für seine in Erfüllung des Vertrages geleistete Tätigkeit verlangen; das Nähere ist im Vertrag zu regeln.

(5) Der Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Sanierungsträger kann von jeder Seite nur aus wichtigem Grund gekündigt werden.

§ 43

Rechtsstellung des Sanierungsträgers als Treuhänder

(1) Der Sanierungsträger wird als Treuhänder der Gemeinde im eigenen Namen tätig. Er soll seinem Namen einen das Treuhandverhältnis kennzeichnenden Zusatz hinzufügen.

(2) Der Sanierungsträger hat das zur Ausführung des Auftrages gebildete Treuhandvermögen getrennt von anderem Vermögen zu verwalten.

(3) Zum Treuhandvermögen gehören die Mittel, die die Gemeinde dem Sanierungsträger zur Ausführung des Auftrages zur Verfügung stellt. Zu dem Treuhandvermögen gehört auch, was der Sanierungsträger mit Mitteln des Treuhandvermögens oder durch ein Rechtsgeschäft, das sich auf das Treuhandvermögen bezieht oder auf Grund eines zum Treuhandvermögen gehörenden Rechts oder als Ersatz für die Zerstörung, Beschädigung oder Entziehung eines zum Treuhandvermögen gehörenden Gegenstandes erwirbt.

(4) Mittel, welche der Sanierungsträger darlehnsweise von einem Dritten erhält, gehören nur dann zu dem Treuhandvermögen, wenn die Gemeinde der Darlehnsaufnahme schriftlich zugestimmt hat. Das gleiche gilt für eigene Mittel, die der Sanierungsträger einbringt.

(5) Grundstücke im Sanierungsgebiet, die der mit der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen beauftragte Sanierungsträger vor oder nach seiner Beauftragung mit Mitteln, die nicht zum Treuhandvermögen gehören, oder unter Hergabe von eigenem Austauschland erworben hat, hat er in das Treuhandvermögen zu überführen. Er kann von der Gemeinde Ersatz seiner Aufwendungen verlangen; dabei sind nur die Werte zu berücksichtigen, die sich ergeben würden, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre. Die Gemeinde und der Sanierungsträger können vereinbaren, daß der Ersatz erst beim Ausgleich nach § 46 zu leisten oder zu verrechnen ist.

(6) Der Sanierungsträger hat, soweit nichts anderes vereinbart ist, nach dem Ende eines Geschäftsjahres für das Treuhandvermögen eine Jahresbilanz, eine Gewinn- und Verlustrechnung (Jahresabschluß) sowie einen Geschäftsbericht aufzustellen und der Gemeinde und dem Prüfer vorzulegen. Die Gemeinde kann verlangen, daß der Sanierungsträger ihr ergänzend Rechnung legt.

§ 44

Sicherung des Treuhandvermögens

(1) Der Sanierungsträger haftet Dritten mit dem Treuhandvermögen nicht für Verbindlichkeiten, die sich nicht auf das Treuhandvermögen beziehen.

(2) Wird in das Treuhandvermögen wegen einer Verbindlichkeit, für welche der Sanierungsträger nicht mit dem Treuhandvermögen haftet, die Zwangsvollstreckung betrieben, so kann die Gemeinde auf Grund des Treuhandverhältnisses gegen die Zwangsvollstreckung nach Maßgabe des § 771 der Zivilprozeßordnung Widerspruch, der Sanierungsträger unter entsprechender Anwendung des § 767 Abs. 1 der Zivilprozeßordnung Einwendungen geltend machen.

(3) Das Treuhandverhältnis erlischt mit der Eröffnung des Konkursverfahrens über das Vermögen des Sanierungsträgers. Das Treuhandvermögen gehört nicht zur Konkursmasse. Der Konkursverwalter hat das Treuhandvermögen auf die Gemeinde zu übertragen und bis zur Übertragung zu verwalten. Von der Übertragung ab haftet die Gemeinde anstelle des Sanierungsträgers für die Verbindlichkeiten, für welche dieser mit dem Treuhandvermögen gehaftet hat. Die mit der Eröffnung des Konkursverfahrens verbundenen Rechtsfolgen treten hinsichtlich dieser Verbindlichkeiten nicht ein. § 418 des Bürgerlichen Gesetzbuches findet keine Anwendung.

§ 45

Veräußerungspflicht des Sanierungsträgers

(1) Der mit der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen beauftragte Sanierungsträger ist verpflichtet, Grundstücke des Treuhandvermögens, die im Bebauungsplan für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet als Baugrundstücke für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen festgesetzt sind, an die Gemeinde oder den sonstigen Bedarfsträger zu dem Wert, der sich nach der Ordnung und Herrichtung der Grundstücke ergibt, zu veräußern.

(2) Der Sanierungsträger ist verpflichtet, nach der Durchführung der Ordnungsmaßnahmen die übrigen Grundstücke des Treuhandvermögens zu veräußern. Von der Veräußerungspflicht sind die Grundstücke ausgenommen, die der Sanierungsträger im Sanierungsgebiet unter Hergabe von entsprechendem nicht zum Treuhandvermögen gehörenden eigenen Austauschland oder drei Jahre, bevor ihm die Gemeinde einen mit der Sanierung zusammenhängenden Auftrag erteilt hat, erworben und in das Treuhandvermögen überführt hat. Sind diese Grundstücke nach Absatz 1 veräußert oder während der Grundstücksordnung zur Bildung neuer Grundstücke verwendet oder sind ihre Grenzen verändert worden, so kann der Sanierungsträger andere Grundstücke, die wertmäßig seinen in das Treuhandvermögen überführten Grundstücken entsprechen, von der Veräußerung ausnehmen; er bedarf hierzu der Genehmigung der Gemeinde.

(3) Auf die Veräußerungspflicht nach Absatz 2 sind die Vorschriften des § 24 Abs. 2 bis 7 entsprechend anzuwenden. Die Gemeinde kann im Rahmen dieser Vorschriften dem Sanierungsträger Personen benennen, denen er Grundstücke zum Erwerb anzubieten hat.

(4) Zur Veräußerung zu einem niedrigeren Wert, als er sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebiets ergibt, bedarf der Sanierungsträger der Genehmigung der Gemeinde. Die Gemeinde kann sich in dem Vertrag mit dem Sanierungsträger auch für andere Fälle des Verkaufs von Grundstücken des Treuhandvermögens die Befugnis zur Genehmigung vorbehalten.

§ 46

Rechnungslegung und Ausgleichspflichten

(1) Der Sanierungsträger hat der Gemeinde nach Beendigung des Auftrages Rechenschaft abzulegen.

(2) Der Sanierungsträger hat nach Beendigung des Auftrages, vorbehaltlich der Vorschriften der Absätze 3 und 4, das Treuhandvermögen, insbesondere die Grundstücke, die er nicht nach § 45 veräußert hat, auf die Gemeinde zu übertragen. Von der Übertragung ab haftet die Gemeinde anstelle des Sanierungsträgers für die noch bestehenden Verbindlichkeiten, für welche dieser mit dem Treuhandvermögen gehaftet hat.

(3) Der Sanierungsträger darf nach Beendigung des Auftrages die Grundstücke des Treuhandvermögens, die nach § 45 Abs. 2 Sätze 2 und 3 von der Veräußerungspflicht ausgenommen sind, in sein eigenes Vermögen überführen; er hat dem Treuhandvermögen den Wert der Grundstücke zu erstatten, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebiets ergibt. Der Gutachterausschuß hat auf Antrag ein Gutachten über diesen Grundstückswert zu erstatten.

(4) Die Gemeinde und der Sanierungsträger können vereinbaren, daß Grundstücke, die der Sanierungsträger nicht veräußert hat, zur Erfüllung eines sich anschließenden Auftrages als Sanierungsträger unter Erstattung des Wertes, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebiets ergibt, in das hierfür gebildete neue Treuhandvermögen überführt werden. Absatz 3 Satz 2 ist anzuwenden.

(5) Die Gemeinde hat dem Sanierungsträger spätestens nach Beendigung des Auftrages die Aufwendungen zu erstatten, die er zur Ausführung des Auftrages mit Zustimmung der Gemeinde gemacht hat oder die er den Umständen nach für erforderlich halten durfte. Das Nähere ist im Vertrag zu regeln.

§ 47

Steuervergünstigung für nicht gemeinnützige Sanierungsträger

(1) Unternehmen im Sinne des § 41 Abs. 1 Nr. 4, die als Sanierungsträger beauftragt worden sind, sind von der Körperschaftsteuer und von der Gewerbesteuer nach dem Gewerbeertrag und dem Gewerbekapital befreit, soweit sie Aufgaben als Sanierungsträger erfüllen.

(2) Die in Absatz 1 bezeichneten Unternehmen unterliegen mit dem Teil des Vermögens, der von ihnen als Treuhandvermögen nach § 43 getrennt verwaltet wird, nicht der Vermögensteuer.

§ 48

Sanierungsbetreuer

(1) Hat ein Eigentümer, dem die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen überlassen bleibt, einen

Sanierungsbetreuer mit seiner Betreuung beauftragt, so hat dieser im Rahmen des mit dem Eigentümer geschlossenen Vertrages auf dessen Grundstück die Sanierungsmaßnahmen im Namen und für Rechnung des Eigentümers wirtschaftlich und technisch vorzubereiten und durchzuführen. Der Auftrag kann auf eine Teilbetreuung, insbesondere der Ordnungsmaßnahmen oder der Baumaßnahmen, beschränkt werden.

(2) Der Eigentümer darf als Sanierungsbetreuer nur beauftragen

1. ein Unternehmen, das nach § 41 als Sanierungsträger beauftragt werden darf oder
2. ein anderes Unternehmen oder einen freiberuflich Tätigen, wenn die von der Landesregierung bestimmte Behörde der Beauftragung zugestimmt hat.

(3) Die Behörde darf die Zustimmung zur Beauftragung nach Absatz 2 Nr. 2 nur erteilen, wenn

1. das Unternehmen oder der freiberuflich Tätige nach seiner bisherigen Geschäftstätigkeit und seinen wirtschaftlichen Verhältnissen geeignet und in der Lage ist, die in Absatz 1 bezeichneten Aufgaben ordnungsmäßig zu erfüllen,
2. die zur Vertretung berufenen Personen oder der freiberuflich Tätige und die leitenden Angestellten die erforderliche Zuverlässigkeit besitzen und
3. die Wahrung der Interessen des Eigentümers gewährleistet erscheint.

(4) Der Sanierungsbetreuer kann von dem Eigentümer eine seiner Tätigkeit entsprechende angemessene Vergütung verlangen.

SIEBENTER ABSCHNITT

Finanzierung der Sanierung

§ 49

Kosten- und Finanzierungsübersicht

(1) Unverzüglich nach der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets hat die Gemeinde der höheren Verwaltungsbehörde eine Kosten- und Finanzierungsübersicht für die Durchführung der Sanierung vorzulegen.

(2) Die Kostenübersicht soll die voraussichtlich entstehenden Kosten der Sanierung enthalten, nach Kosten verursachenden Maßnahmen gegliedert sein und Angaben enthalten, wann voraussichtlich mit dem Anfall der jeweiligen Kosten zu rechnen ist. Bei den Kosten ist jeweils der voraussichtliche Kostenträger anzugeben.

(3) In der Finanzierungsübersicht soll die Gemeinde ihre Vorstellungen über die Deckung der voraussichtlich entstehenden Kosten der Sanierung durch eigene Mittel der Beteiligten sowie durch fremde Finanzierungsmittel, namentlich Mittel des Kapitalmarktes und Mittel aus öffentlichen Haushalten, darstellen. Dabei soll auch angegeben werden, in welcher Höhe voraussichtlich Zuschüsse erforderlich sind.

(4) Vorhaben, deren vollständige Finanzierung durch die Eigentümer oder Bauherren mit eigenen oder von ihnen auf dem Kapitalmarkt beschafften Finanzierungsmitteln möglich erscheint, sind in der Kosten- und Finanzierungsübersicht gesondert anzugeben.

(5) Die höhere Verwaltungsbehörde kann andere öffentliche Kostenträger zur Stellungnahme über die Kosten- und Finanzierungsübersicht der Gemeinde und zur Mitteilung ihrer eigenen Kosten- und Finanzierungsvorstellungen auffordern. Sie kann von der Gemeinde Ergänzungen oder Änderungen der Kosten- und Finanzierungsübersicht verlangen.

(6) § 9 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes bleibt unberührt.

§ 50

Einsatz von Sanierungsförderungsmitteln

(1) Mittel eines öffentlichen Haushalts, die zur Förderung der Sanierung bestimmt sind (Sanierungsförderungsmittel), können zur Deckung der Kosten der Vorbereitung der Sanierung, der Kosten der Ordnungsmaßnahmen, der Kosten von Modernisierungsmaßnahmen und sonst nicht zu deckender Kosten als Darlehen oder Zuschüsse gewährt werden oder als Zuschüsse zur Verbilligung von anderen Darlehen, die der Deckung dieser Kosten dienen. Darlehen aus Sanierungsförderungsmitteln können auch zur Vor- oder Zwischenfinanzierung, Zinszuschüsse auch zur Verbilligung von anderen Vor- oder Zwischenfinanzierungsdarlehen gewährt werden.

(2) Zur Deckung der Kosten der Ordnungsmaßnahmen darf ein Zuschuß aus Sanierungsförderungsmitteln nur insoweit gewährt werden, als diese Kosten nicht nach § 51 von dem Eigentümer zu tragen sind.

(3) Zur Deckung der Kosten von Modernisierungsmaßnahmen darf ein Zuschuß aus Sanierungsförderungsmitteln nur insoweit gewährt werden, als dem Eigentümer die Modernisierung des Gebäudes nicht gemäß § 22 Abs. 4 Nr. 1 wirtschaftlich zugemutet werden kann.

(4) Bis zur Entscheidung, ob die Mittel als Zuschuß oder Darlehen zu gewähren sind, können sie als Vorauszahlung unter Vorbehalt späterer Bestimmung gegeben werden, die vorausgezahlten Mittel sind in der Vorauszahlungszeit zins- und tilgungsfrei.

§ 51

förmlich festgelegten Sanierungsgebiet entstehenden Kosten von Ordnungsmaßnahmen werden nach Maßgabe der Absätze 2 bis 5 von der Gemeinde und den Eigentümern anteilig getragen.

(2) Zur Ermittlung der Kostenanteile sind die gesamten Kosten der Ordnungsmaßnahmen auf die

Kosten der Ordnungsmaßnahmen

(1) Die der Gemeinde und den Eigentümern im im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke rechnerisch nach dem Verhältnis zu verteilen, das sich aus der Erhöhung der Werte der Grundstücke ergibt. Der einzelne Eigentümer hat den auf sein Grundstück entfallenden Anteil der Kosten nur bis zu dem Betrage zu tragen, der der Erhöhung des Wertes seines Grundstücks entspricht. Im übrigen trägt die Gemeinde die Kosten. Eine hiervon abweichende Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer ist zulässig, wenn dem Eigentümer, insbesondere im Hinblick auf den Ertrag nach der Neubebauung, eine höhere Kostenübernahme zugemutet werden kann.

(3) Die Erhöhung des Wertes des Grundstücks besteht aus dem Unterschied zwischen dem Wert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre und dem Wert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebiets ergibt. Die Bebauung ist dabei nicht zu bewerten. Sind die Grundstücksgrenzen während der Grundstücksordnung verändert worden, oder ist dem Eigentümer in einem Umlegungsverfahren oder in sonstiger Weise ein anderes Grundstück zugeteilt worden, so ist bei Anwendung der Sätze 1 und 2 der Unterschied zwischen dem Wert des bisherigen Grundstücks und dem des neuen Grundstücks festzustellen. Der Gutachterausschuß hat auf Antrag ein Gutachten über die Erhöhung des Grundstückswerts zu erstatten.

(4) Soweit der Eigentümer die Kosten der Ordnungsmaßnahmen nach Absatz 2 zu tragen hat und ihm durch die Sanierung entstandene Vorteile oder Wertänderungen bei einer Entschädigungs- oder Ausgleichsleistung nicht angerechnet worden sind oder er zur Deckung der Kosten nicht eigene Mittel aufgewendet oder Verbindlichkeiten übernommen hat, hat er nach der Durchführung der Sanierung mit Beginn der Nutzung den entsprechenden Betrag an die Gemeinde zu entrichten. Die Gemeinde hat den geschuldeten Betrag dem Eigentümer als Tilgungsdarlehen zu belassen, sofern ihm nicht zugemutet werden kann, die Verpflichtung mit eigenen oder fremden Mitteln zu erfüllen. Entsprechendes gilt, soweit der Eigentümer die Kosten der Ordnungsmaßnahmen nach Absatz 2 zu tragen und eine Vorauszahlung aus Sanierungsförderungsmitteln nach § 50 Abs. 4 erhalten hat. Die zuständigen obersten Landesbehörden treffen nähere Bestimmungen über die Bedingungen der als Darlehen belassenen Mittel, insbesondere über die Berechnung der zu vereinbarenden Zins- und Tilgungsleistungen.

(5) Sind dem Eigentümer Kosten entstanden, die er nicht nach den Absätzen 2 bis 4 zu tragen hat, so hat die Gemeinde sie zu erstatten, sofern sie nicht von einer anderen Stelle durch einen Zuschuß aus Sanierungsförderungsmitteln gedeckt worden sind.

(6) Die Gemeinde und der Sanierungsträger haben sicherzustellen, daß die Kosten, die nach den Absätzen 2 bis 4 von dem Eigentümer zu tragen sind, bei dem Verkauf eines Grundstücks nach der Durchführung der Ordnungsmaßnahmen von dem Käufer mit dem Kaufpreis bezahlt oder durch Übernahme einer Schuld gegenüber der Gemeinde entsprechend Absatz 4 erstattet werden.

§ 52

Verrechnung eines Überschusses

(1) Ergibt sich nach der Durchführung der Sanierung und der Übertragung eines Treuhandvermögens auf die Gemeinde (§ 46) bei ihr ein Überschuß der bei der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung erzielten Einnahmen über die hierfür getätigten Ausgaben, so ist der Anteil der Eigentümer, zu dem diese Kosten der Ordnungsmaßnahmen nach § 51 zu tragen haben, zu verringern. Die Verringerung ist nach dem Verhältnis der Werte der Grundstücke vorzunehmen, die sich ergeben würden, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre; die Bebauung ist dabei nicht zu bewerten.

(2) Die Gemeinde hat bei der Errechnung des Überschusses Zuschüsse abzuziehen, die ihr oder Eigentümern aus Mitteln eines anderen öffentlichen Haushalts zur Deckung von Kosten der Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung gewährt worden sind.

§ 53

Gewährung und Verwendung von Entschädigungen

(1) Eine Vereinbarung über den Grund oder die Höhe einer Entschädigung soll unter Beachtung der Vorschriften dieses Gesetzes und des Bundesbaugesetzes getroffen werden, die zur Anwendung gelangen würden, wenn es nicht zu einer Einigung käme.

(2) Die Gewährung von Mitteln eines öffentlichen Haushalts zur Förderung der Neubebauung, von Verbesserungsmaßnahmen, Ersatzbauten oder Ersatzanlagen kann davon abhängig gemacht werden, daß der Bauherr eine Entschädigung für einen Rechtsverlust, die er im Hinblick auf die Sanierung erhält, oder eine entsprechende Ausgleichsleistung oder einen entsprechenden Zuschuß als Eigenleistung für die Finanzierung einsetzt.

ACHTER ABSCHNITT

Abschluß der Sanierung

§ 54

Fortfall von Rechtswirkungen für einzelne Grundstücke

(1) Ist ein Grundstück in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bei der Durchführung der Sanierung entsprechend den Festsetzungen des Be-

bauungsplanes bebaut oder ist entsprechend diesen Festsetzungen in sonstiger Weise die Nutzung des Grundstücks aufgenommen oder ist die Modernisierung durchgeführt worden, so hat die Gemeinde auf Antrag des Eigentümers die Sanierung für das Grundstück als abgeschlossen zu erklären.

(2) Die Gemeinde kann bereits vor dem in Absatz 1 bezeichneten Zeitpunkt die Durchführung der Sanierung für einzelne Grundstücke durch Bescheid an die Eigentümer für abgeschlossen erklären, wenn die den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechende Bebauung oder sonstige Nutzung oder die Modernisierung auch ohne Gefährdung des Sanierungszweckes zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen kann. Ein Rechtsanspruch auf Abgabe der Erklärung besteht in diesem Falle nicht.

(3) Mit der Erklärung entfällt für Rechtsvorgänge nach diesem Zeitpunkt die Anwendung der §§ 15 bis 31 für dieses Grundstück. Der Sanierungsvermerk ist im Grundstück zu löschen.

§ 55

Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets

(1) Ist die Sanierung durchgeführt, so ist der Beschluß der Gemeinde über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets aufzuheben. Ist die Sanierung nur in einem Teil des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets durchgeführt, so kann der Beschluß für diesen Teil aufgehoben werden. Für Rechtsvorgänge vor dem Inkrafttreten des Aufhebungsbeschlusses bleiben die Rechtswirkungen der §§ 15 bis 31 unberührt, soweit sie sich auf die Grundstücke in dem Sanierungsgebiet oder den Teil des Sanierungsgebiets beziehen.

(2) Erweist sich die Sanierung als undurchführbar, insbesondere, weil die erforderlichen Finanzierungsmittel nicht beschafft werden können, oder wird die Sanierungsabsicht aus anderen Gründen aufgegeben, so ist der Beschluß über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets aufzuheben. Sind diese Voraussetzungen nur für einen Teil des Sanierungsgebiets gegeben, so ist der Beschluß für diesen Teil aufzuheben.

(3) Der Beschluß der Gemeinde, durch den die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets ganz oder teilweise aufgehoben wird, ergeht als Satzung. Er bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde; die Vorschrift des § 6 Abs. 2 bis 4 des Bundesbaugesetzes gilt entsprechend. Der Beschluß ist zusammen mit der Genehmigung in der Gemeinde ortsüblich bekanntzumachen. Mit der Bekanntmachung wird der Beschluß rechtsverbindlich.

(4) Mit dem Inkrafttreten des Aufhebungsbeschlusses wird die Kenntlichmachung des Sanierungsgebiets oder des Teiles des Sanierungsgebiets im Bebauungsplan, im Falle des Absatzes 1 auch im Flächennutzungsplan, gegenstandslos; das gleiche gilt für die Kenntlichmachung der zu beseitigenden Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen im Bebauungsplan. Die Pläne sind entsprechend zu berichtigen.

(5) Die Sanierungsvermerke sind im Grundbuch zu löschen.

DRITTER TEIL

Entwicklungsmaßnahmen

§ 56

Erklärung zum städtebaulichen Entwicklungsbereich

(1) Die Landesregierung kann die für eine Entwicklungsmaßnahme im Sinne des § 1 Abs. 3 in Betracht kommenden Flächen durch Rechtsverordnung förmlich als städtebaulichen Entwicklungsbereich festlegen, wenn die Maßnahme den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht und das öffentliche Interesse es rechtfertigt, die Maßnahme unter Anwendung der besonderen Vorschriften dieses Gesetzes vorzubereiten und durchzuführen. Die Grenzen des städtebaulichen Entwicklungsbereichs sind in der Rechtsverordnung zu bezeichnen.

(2) Grundstücke der in § 11 Abs. 3 bezeichneten Art, Grundstücke mit Forschungsreaktoren oder Kernkraftwerken sowie Grundstücke, für die gemäß § 1 Abs. 2 des Gesetzes über die Landbeschaffung für Aufgaben der Verteidigung vom 23. Februar 1957 (Bundesgesetzbl. I S. 134), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. November 1966 (Bundesgesetzbl. I S. 653) ein Anhörungsverfahren eingeleitet worden ist, und bundeseigene Grundstücke, bei denen die Absicht, sie für Zwecke der Landesverteidigung zu verwenden, der Landesregierung bekannt ist, dürfen nur mit Zustimmung des Bedarfsträgers in den Entwicklungsbereich einbezogen werden.

§ 57

Zuständigkeit

(1) Die Entwicklungsmaßnahme wird von der Gemeinde vorbereitet und durchgeführt, sofern nicht nach Absatz 2 eine abweichende Regelung getroffen wird.

(2) Wenn es zur Vorbereitung und Durchführung der Entwicklungsmaßnahme geboten ist, kann die Landesregierung durch Rechtsverordnung bestimmen, daß eine andere Gebietskörperschaft oder ein Verband, an dessen Willensbildung die Gemeinde beteiligt ist, diese Aufgaben wahrnimmt. In diesem Falle tritt für den städtebaulichen Entwicklungsbereich die Gebietskörperschaft oder der Verband bei Anwendung des Bundesbaugesetzes oder dieses Gesetzes an die Stelle der Gemeinde. Nach Aufhebung der Erklärung zum städtebaulichen Entwicklungsbereich gelten die von der Gebietskörperschaft oder dem Verband aufgestellten Pläne als Bauleitpläne der Gemeinde.

(3) Soll ein Planungsverband zur Wahrnehmung der Vorbereitung und Durchführung der Entwicklungsmaßnahme bestimmt werden, so ist für den Zusammenschluß nach § 4 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes der Antrag eines Planungsträgers nicht erforderlich.

§ 58

Städtebauliche Entwicklungsaufgabe

Die Gemeinde hat, soweit eine Aufgabe nicht nach sonstigen gesetzlichen Vorschriften einem anderen obliegt, alle erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen, um die vorgesehene Entwicklung im städtebaulichen Entwicklungsbereich zu verwirklichen. Sie hat hierbei die Voraussetzungen dafür zu schaffen, daß ein lebensfähiges örtliches Gemeinwesen entsteht, das nach seinem wirtschaftlichen Gefüge und seiner bevölkerungsmäßigen Zusammensetzung dem Zweck der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme entspricht und in dem eine ordnungsmäßige und zweckentsprechende Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt ist. Sie hat insbesondere die Grundstücke im städtebaulichen Entwicklungsbereich zu erwerben, sie nach ihrer Neuordnung und Erschließung an Nutzungswillige zu veräußern und dafür zu sorgen, daß sie in wirtschaftlich sinnvoller Aufeinanderfolge baulich oder in sonstiger Weise genutzt werden.

§ 59

Entwicklungsträger

(1) Die Gemeinde kann einen Entwicklungsträger beauftragen,

1. die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme vorzubereiten und durchzuführen,
2. der Finanzierung oder Vorfinanzierung der Entwicklungsmaßnahme dienende Mittel entgegenzunehmen und zu verwalten.

Hoheitliche Befugnisse der Gemeinde dürfen ihm nicht übertragen werden.

(2) Auf Verlangen der zuständigen obersten Landesbehörde ist die Gemeinde zur Beauftragung eines Entwicklungsträgers verpflichtet; die oberste Landesbehörde kann verlangen, daß ein bestimmter Entwicklungsträger beauftragt wird.

(3) Als Entwicklungsträger kann beauftragt werden

1. ein Unternehmen, das für die vorgesehene Entwicklungsmaßnahme gegründet und als Organ der staatlichen Wohnungspolitik anerkannt worden ist,
2. ein in § 41 Abs. 1 bezeichnetes Unternehmen, wenn die zuständige oberste Landesbehörde der Beauftragung für die vorgesehene Entwicklungsmaßnahme zugestimmt oder sie verlangt hat.

(4) Die oberste Landesbehörde darf einer Beauftragung eines Unternehmens nach Absatz 3 Nr. 2 nur zustimmen oder sie nur verlangen, wenn

1. das Unternehmen nach seiner bisherigen Geschäftstätigkeit und seinen wirtschaftlichen Verhältnissen geeignet und in der Lage ist, die in Absatz 1 bezeichneten Aufgaben eines Entwicklungsträgers für die vorgesehene Entwicklungsmaßnahme ordnungsmäßig zu erfüllen,
2. die nach Gesetz oder Satzung zur Vertretung berufenen Personen und die leitenden Angestellten die hierfür erforderliche Zuverlässigkeit besitzen und
3. das Unternehmen, sofern es nicht bereits kraft Gesetzes einer Prüfung seiner Geschäftstätigkeit und seiner wirtschaftlichen Verhältnisse unterliegt, sich einer derartigen Prüfung unterwirft.

Ein gemeinnütziges Siedlungsunternehmen soll nur für eine Entwicklungsmaßnahme in einer Gemeinde im ländlichen Bereich beauftragt werden.

(5) Der Entwicklungsträger hat den von der Gemeinde nach Absatz 1 erteilten Auftrag im Rahmen des mit ihr geschlossenen Vertrages als ihr Treuhänder auszuführen. Er hat namentlich die in § 58 bezeichneten Maßnahmen, mit deren Erfüllung er beauftragt ist, zu ergreifen. Die Vorschriften der §§ 42 bis 44, § 46 und § 47 gelten für den Entwicklungsträger entsprechend. Der Entwicklungsträger darf im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme nicht selbst als Bauherr tätig sein.

§ 60

Pflicht zur Aufstellung von Bauleitplänen

(1) Die Gemeinde hat für den städtebaulichen Entwicklungsbereich ohne Verzug Bauleitpläne aufzustellen. § 10 Abs. 1 Satz 5 gilt entsprechend.

(2) Erfüllt die Gemeinde ihre Aufgabe nach Absatz 1 nicht innerhalb angemessener Frist, so stellt die von der Landesregierung bestimmte Behörde den Bauleitplan auf und legt ihn der Gemeinde zur Beschlußfassung vor. Kommt ein Beschluß der Gemeinde nicht zustande, so setzt die von der Landesregierung bestimmte Behörde den Plan fest. § 12 des Bundesbaugesetzes gilt sinngemäß.

(3) Ist ein Entwicklungsträger mit der Vorbereitung und Durchführung der Entwicklungsmaßnahme beauftragt worden, so ist er auf Verlangen der Gemeinde oder der nach Absatz 2 bestimmten Behörde verpflichtet, die Bauleitpläne auszuarbeiten.

§ 61

Übernahmeverlangen

(1) Der Eigentümer eines im städtebaulichen Entwicklungsbereich gelegenen Grundstücks kann die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn es ihm

mit Rücksicht auf die Erklärung zum städtebaulichen Entwicklungsbereich oder den Stand der Entwicklungsmaßnahme wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen. Zur Übernahme ist die Gemeinde verpflichtet; sofern sie einen Entwicklungsträger beauftragt hat, ist dieser zur Übernahme verpflichtet.

(2) Kommt eine Einigung über die Übernahme nicht zustande, so kann der Eigentümer die Entziehung des Eigentums an dem Grundstück verlangen. Für die Entziehung des Eigentums gelten die Vorschriften des Fünften Teiles des Bundesbaugesetzes entsprechend.

§ 62

Besondere bodenrechtliche Vorschriften

(1) Im städtebaulichen Entwicklungsbereich gelten entsprechend die Vorschriften des

1. § 6 Abs. 2 bis 6 (Wirkung der förmlichen Festlegung),
2. § 15 Abs. 1 bis 3 und Abs. 5 bis 7 (Wertermittlung bei Entschädigungsleistungen),
3. § 16 (Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge),
4. § 18 (Vorkaufsrecht) und § 19 (Gemeindliches Grunderwerbsrecht); die Gemeinde hat das Vorkaufs- oder Grunderwerbsrecht zu Gunsten des Entwicklungsträgers auszuüben, wenn dieser es verlangt.

(2) Im städtebaulichen Entwicklungsbereich bedürfen Vorhaben und Rechtsvorgänge nach § 16 keiner Genehmigung, wenn die Gemeinde oder der Entwicklungsträger als Vertragsteil oder Eigentümer beteiligt ist. Sie dürfen beim Erwerb eines Grundstücks keinen höheren Kaufpreis vereinbaren, als er sich bei entsprechender Anwendung des § 15 ergibt.

(3) Die Vorschriften des Vierten Teiles des Bundesbaugesetzes über die Umlegung und die Grenzregelung finden im städtebaulichen Entwicklungsbereich keine Anwendung.

(4) Die Enteignung ist im städtebaulichen Entwicklungsbereich zugunsten der Gemeinde oder des Entwicklungsträgers zur Erfüllung ihrer Aufgaben zulässig. Sie ist nicht davon abhängig, daß ein Bebauungsplan aufgestellt ist. Der Antragsteller hat sich vor der Enteignung ernsthaft um den freihändigen Erwerb des Grundstücks zu bemühen. Die Vorschriften des § 23 Abs. 5 und 6 dieses Gesetzes sowie der §§ 86, 90 bis 92 und des Zweiten und Dritten Abschnitts des Fünften Teiles des Bundesbaugesetzes gelten entsprechend.

§ 63

Veräußerungspflicht der Gemeinde und des Entwicklungsträgers

(1) Der Entwicklungsträger ist verpflichtet, Grundstücke, die er zur Vorbereitung und Durchführung der Entwicklungsmaßnahme erworben hat und die in einem Bebauungsplan für den Entwicklungsbereich als Baugrundstücke für den Gemeinbedarf oder als öffentliche Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen festgesetzt sind, der Gemeinde, soweit diese Bedarfsträger ist, unentgeltlich zu übereignen. Entsprechendes gilt im Falle des § 57 Abs. 2 für die Gebietskörperschaft oder den Verband.

(2) Andere Grundstücke, die die Gemeinde und der Entwicklungsträger zur Vorbereitung oder Durchführung der Entwicklungsmaßnahme freihändig oder nach den Vorschriften dieses Gesetzes oder des Bundesbaugesetzes erworben haben, haben sie zu dem Wert, der sich durch die tatsächliche und rechtliche Ordnung des Entwicklungsbereichs ergibt, an Nutzungswillige zu veräußern, die glaubhaft machen, daß sie die Grundstücke entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes innerhalb angemessener Frist nutzen werden; unter ihnen sind, soweit der Zweck der städtebaulichen Entwicklung es ermöglicht, zunächst die früheren Eigentümer zu berücksichtigen. Hierbei soll nach Möglichkeit Eigentum an Grund und Boden oder eines der in § 24 Abs. 5 bezeichneten Rechte für weite Kreise der Bevölkerung begründet werden. Die Gemeinde kann dem Entwicklungsträger Personen benennen, denen er Grundstücke zum Erwerb anzubieten hat.

(3) Die Gemeinde und der Entwicklungsträger haben bei der Veräußerung nach Absatz 2 dafür Sorge zu tragen, daß der Nutzungswillige die Bebauung oder die sonstige Nutzung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes derart durchführt, daß der Zweck der städtebaulichen Entwicklung erreicht wird und das Vorhaben sich in den Rahmen der Gesamtmaßnahme einordnet. Sie haben weiter dafür Sorge zu tragen, daß neugeschaffene Wohnungen und Geschäftsräume entsprechend dem Zweck der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme vergeben werden. § 24 Abs. 7 gilt entsprechend.

(4) Die Vorschriften des § 21 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 und 3 über das Baugebot sind entsprechend anzuwenden.

§ 64

Beteiligung des Entwicklungsträgers

Vor der Entscheidung über einen Antrag auf Erteilung einer Genehmigung nach § 62 Abs. 1 Nr. 3 in Verbindung mit § 16 oder über einen Antrag auf Genehmigung eines Vorhabens nach dem Ersten Abschnitt des Dritten Teiles des Bundesbaugesetzes ist dem Entwicklungsträger Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

§ 65

Aufhebung der Erklärung zum städtebaulichen Entwicklungsbereich

(1) Die Erklärung zum städtebaulichen Entwicklungsbereich ist von der Landesregierung durch Rechtsverordnung aufzuheben, wenn die Entwicklungsmaßnahme durchgeführt ist. Ist die Entwick-

lungsmaßnahme nur in einem Teil des städtebaulichen Entwicklungsbereichs durchgeführt, so kann die Erklärung für diesen Teil aufgehoben werden.

(2) Für die Rechtsvorgänge vor dem Inkrafttreten der Rechtsverordnung nach Absatz 1 bleiben die Rechtswirkungen der §§ 61 bis 63 unberührt, soweit sie sich auf die Grundstücke in dem städtebaulichen Entwicklungsbereich oder in dem Teil des Entwicklungsbereichs beziehen.

VIERTER TEIL

Städtebauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur

§ 66

Bauleitplanung und Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur

(1) Ist zu erwarten, daß Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur zu Auswirkungen auf die bauliche Entwicklung des Gemeindegebiets führen, so soll die Gemeinde, unbeschadet des § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes, darüber befinden, ob Sanierungsmaßnahmen im Sinne des § 1 des vorliegenden Gesetzes in Betracht kommen.

(2) Kommt die Gemeinde zu dem Ergebnis, daß Sanierungsmaßnahmen vorgesehen werden sollen, so ist sie verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen.

(3) Die Gemeinde hat die Flurbereinigungsbehörde und, sofern die Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur von anderen Stellen durchgeführt werden, auch diese von dem Ergebnis unverzüglich zu unterrichten und sie bei den Vorarbeiten zur Aufstellung der Bauleitpläne möglichst frühzeitig zu beteiligen.

§ 67

Bauleitplanung und Flurbereinigung

(1) Ist eine Flurbereinigung auf Grund des Flurbereinigungsgesetzes vom 14. Juli 1953 (Bundesgesetzbl. I S. 591), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Mai 1968 (Bundesgesetzbl. I S. 503), in einer Gemeinde nach Mitteilung der Flurbereinigungsbehörde beabsichtigt oder ist sie bereits angeordnet, so ist die Gemeinde verpflichtet, rechtzeitig Bauleitpläne aufzustellen, es sei denn, daß sich die Flurbereinigung auf die bauliche Entwicklung des Gemeindegebiets voraussichtlich nicht auswirkt.

(2) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne hat die Gemeinde auch darüber zu befinden, ob im Zusammenhang mit den durch die Flurbereinigung eintretenden Änderungen Sanierungsmaßnahmen im Sinne des § 1 vorgesehen werden sollen.

(3) Die Flurbereinigungsbehörde und die Gemeinde sind verpflichtet, ihre das Gemeindegebiet betreffenden Absichten möglichst frühzeitig aufeinander abzustimmen. Änderungen der Planungen sollen bis zum Abschluß der Flurbereinigung nur vorgenommen werden, wenn zwischen der Flurbereinigungsbehörde und der Gemeinde Übereinstimmung besteht oder wenn zwingende Gründe die Änderung erfordern.

(4) Auf Antrag der Gemeinde kann die von der Landesregierung bestimmte Behörde die Befugnisse der Gemeinde zur Umlegung auf die Flurbereinigungsbehörde übertragen. In der Anordnung ist festzulegen, in welchem Umfang die Befugnisse übertragen werden.

§ 68

Aufstellung der Bauleitpläne

Bei Aufstellung der Bauleitpläne nach § 66 oder § 67 ist bei der Berücksichtigung der Bedürfnisse der Land- und Forstwirtschaft im Rahmen des § 1 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes der Entwicklung, die mit den Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur in dem Gemeindegebiet angestrebt wird, besonders Rechnung zu tragen.

FÜNFTER TEIL

Förderung durch den Bund

§ 69

Finanzhilfen des Bundes

(1) Zur Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach diesem Gesetz kann der Bund den Ländern Finanzhilfen im Rahmen des Artikels 104 a des Grundgesetzes gewähren. Das Nähere wird durch Verwaltungsvereinbarung geregelt.

(2) Die Höhe der für die Finanzhilfen zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel ergibt sich aus dem Bundeshaushaltsplan.

(3) Finanzhilfen des Bundes nach Absatz 1 sind nicht zulässig, soweit der Bund oder das Land Kosten für bestimmte Maßnahmen auf anderer rechtlicher Grundlage trägt oder zu tragen verpflichtet ist oder soweit der Bund auf Grund besonderer gesetzlicher Vorschriften Verkehrsmaßnahmen der Gemeinden oder Gemeindeverbände fördert.

§ 70

Übernahme von Bürgschaften

(1) Der Bund kann im Rahmen des § 69 Bürgschaften, Garantien oder sonstige Gewährleistungen übernehmen.

(2) Die Übernahme erfolgt nach Maßgabe des Haushaltsgesetzes. Anträge auf Übernahme sind beim Bundesminister für Wohnungswesen und Städtebau zu stellen.

SECHSTER TEIL

Ergänzende Vorschriften

§ 71

Änderung der §§ 24 und 51 des Bundesbaugesetzes

(1) In § 24 des Bundesbaugesetzes erhalten die Absätze 4 und 5 folgende Fassung:

„(4) Für das Vorkaufsrecht gelten die §§ 504 bis 509, § 510 Abs. 1, § 512 des Bürgerlichen Gesetzbuches. Das Vorkaufsrecht kann nur binnen einem Monat nach Mitteilung des Kaufvertrages ausgeübt werden. Es ist nicht übertragbar. Bei einem Eigentumserwerb auf Grund der Ausübung des Vorkaufsrechts erlöschen rechtsgeschäftliche Vorkaufsrechte.

(5) Das Grundbuchamt darf bei Veräußerungen, bei denen ein Vorkaufsrecht in Betracht kommen kann, den Erwerber in das Grundbuch nur eintragen, wenn ihm die Nichtausübung oder das Nichtbestehen des Vorkaufsrechts nachgewiesen ist. Besteht ein Vorkaufsrecht nicht oder wird es nicht ausgeübt, so hat die Gemeinde auf Antrag eines Beteiligten darüber ein Zeugnis auszustellen. Das Zeugnis gilt als Verzicht auf die Ausübung des Vorkaufsrechts."

(2) Hat die Gemeinde ein ihr nach dem Bundesbaugesetz zustehendes Vorkaufsrecht vor Inkrafttreten dieses Gesetzes ausgeübt, so ist für die sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten § 24 Abs. 4 und 5 des Bundesbaugesetzes in der bisher geltenden Fassung anzuwenden. Gegenüber demjenigen, der nach Inkraftreten dieses Gesetzes ein Recht an dem Grundstück oder ein Recht an einem solchen Recht erwirbt, kann sich die Gemeinde auf das Vorkaufsrecht jedoch nur berufen, wenn dem Erwerber das Vorkaufsrecht bekannt war; für den Zeitpunkt der Kenntnis gilt § 892 des Bürgerlichen Gesetzbuches entsprechend.

(3) In § 51 des Bundesbaugesetzes erhält Absatz 1 folgende Fassung:

„(1) Von der Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses bis zur Bekanntmachung des Umlegungsplanes (§ 71) darf im Umlegungsgebiet nur mit schriftlicher Genehmigung der Umlegungsstelle

1. die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts vorgenommen werden;
2. die Bestellung eines Nießbrauchs an einem Grundstück oder eines Rechtes nach § 1093 des Bürgerlichen Gesetzbuches sowie die Bestellung eines Dauerwohnrechts oder eines Dauernutzungsrechts vorgenommen werden;
3. ein schuldrechtlicher Vertrag abgeschlossen werden, durch den eine Verpflichtung zu einer der in Nummer 1 oder 2 genannten Rechtsgeschäfte begründet wird; ist der schuldrechtliche Vertrag genehmigt worden, so gilt auch das in Ausführung dieses Vertrages vorgenommene dingliche Rechtsgeschäft als genehmigt;
4. eine Vereinbarung abgeschlossen werden, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteiles auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird;
5. eine erhebliche Veränderung der Erdoberfläche oder wesentlich wertsteigernde sonstige Veränderung eines Grundstücks vorgenommen werden;
6. eine nicht genehmigungsbedürftige, aber wertsteigernde bauliche Anlage errichtet oder eine wertsteigernde Änderung solcher Anlagen vorgenommen werden;
7. eine genehmigungsbedürftige bauliche Anlage errichtet oder geändert werden."

§ 72

Änderung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes

Das Gesetz über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen — Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz — vom 29. Februar 1940 (Reichsgesetzbl. I S. 437), zuletzt geändert durch § 117 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes vom 27. Juni 1956 (Bundesgesetzbl. I S. 523), wird wie folgt geändert und ergänzt:

1. In § 6 wird in Abs. 1 Satz 1 hinter dem Wort „betreuen" ein Semikolon gesetzt und danach eingefügt:

   „es kann auch als Sanierungsträger, Sanierungsbetreuer oder im Rahmen einer Entwicklungsmaßnahme nach dem Städtebau- und Gemeindeentwicklungsgesetz vom ... (Bundesgesetzbl. I S. ...) tätig sein."

2. § 7 wird wie folgt geändert und ergänzt:

   a) In Absatz 2 wird nach Satz 2 folgender dritter Satz angefügt:

   „Die Vorschriften des Städtebau- und Gemeindeentwicklungsgesetzes, nach denen der Sanierungsträger oder der Entwicklungsträger zur Veräußerung zu bestimmten oder von der Gemeinde genehmigten Preisen verpflichtet ist, bleiben unberührt."

   b) Nach Absatz 2 wird folgender Absatz 3 angefügt:

   „(3) Hat ein Wohnungsunternehmen im Rahmen einer Entwicklungsmaßnahme nach dem Städtebau- und Gemeindeentwicklungsgesetz Bauten errichtet, die es im Zusammenhang mit dem Bau von Wohnungen auf Grund des vorliegenden Gesetzes nicht errichten dürfte, so ist es, sofern nicht eine

Ausnahmebewilligung gemäß § 6 Abs. 3 und 4 erteilt wird, zur Veräußerung zu einem angemessenen Preis verpflichtet; die Anerkennungsbehörde kann hierfür eine Frist bestimmen. Absatz 2 Satz 2 gilt entsprechend."

3. In § 28 Abs. 2 werden nach Satz 2 folgende Sätze eingefügt:

   „Aufgabe des Unternehmens kann es nach seiner Satzung auch sein, städtebauliche Maßnahmen zu fördern, vorzubereiten, zu betreuen, durchzuführen oder die Durchführung der Maßnahmen zu leiten. §§ 40, 41 und 59 des Städtebau- und Gemeindeentwicklungsgesetzes bleiben unberührt.

§ 73

Gemeinnützige Siedlungsunternehmen

Die Tätigkeit als Sanierungsträger, als Sanierungsbetreuer oder als Entwicklungsträger gilt bei einem gemeinnützigen Siedlungsunternehmen im Sinne des § 1 des Reichssiedlungsgesetzes als gemeinnützigen Zwecken im Sinne des § 17 des Steueranpassungsgesetzes dienend. Das gleiche gilt bei einem durch Rechtsverordnung nach § 1 des Reichssiedlungsgesetzes bezeichneten gemeinnützigen Siedlungsunternehmen.

§ 74

Abgabenbefreiung

(1) Geschäfte und Verhandlungen, die Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen nach diesem Gesetz dienen, einschließlich der Berichtigung der öffentlichen Bücher, sind frei von Gebühren, Auslagen und ähnlichen Abgaben; dies gilt nicht für die Kosten eines Rechtsstreits. Hiervon unberührt bleiben Regelungen, die auf landesrechtlichen Vorschriften beruhen.

(2) Absatz 1 gilt auch für Geschäfte und Verhandlungen, die der Erfüllung einer gesetzlichen oder vertraglichen Veräußerungspflicht dienen, die im Zusammenhang mit der Sanierung oder Entwicklung entstanden ist, auch wenn sie erst nach Abschluß der Maßnahme erfüllt wird.

(3) Absatz 1 gilt auch für Geschäfte und Verhandlungen, die der Gründung einer Personengesellschaft oder einer juristischen Person dienen, die Sanierungsmaßnahmen als Eigentümer durchführt; dasselbe gilt für Geschäfte und Verhandlungen, die der Beteiligung an einer derartigen Personengesellschaft oder juristischen Person dienen.

(4) Die Abgabenfreiheit ist von der zuständigen Behörde ohne Nachprüfung anzuerkennen, wenn die Gemeinde versichert, daß ein Geschäft oder eine Verhandlung der Sanierung eines förmlich festgelegten Sanierungsgebiets oder der Vorbereitung oder Durchführung einer Entwicklungsmaßnahme oder der Erfüllung einer im Zusammenhang damit entstandenen Veräußerungspflicht dient.

§ 75

Befreiung von der Gesellschaftsteuer

(1) Rechtvorgänge, die unter das Kapitalverkehrsteuergesetz in der Fassung vom 24. Juli 1959 (Bundesgesetzbl. I S. 530), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. März 1965 (Bundesgesetzbl. I S. 147), Teil I (Gesellschaftsteuer), fallen, sind von der Besteuerung ausgenommen bei Kapitalgesellschaften, die nach der Satzung und nach ihrer tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich der Durchführung der Sanierung im Sinne des § 11 dienen.

(2) Fallen die in Absatz 1 bezeichneten Voraussetzungen für die Ausnahme von der Besteuerung fort, bevor die Durchführung der Sanierung abgeschlossen ist, so werden damit auch die Rechtsvorgänge steuerpflichtig, die sich innerhalb der letzten fünf Jahre vor dem Fortfall der Voraussetzungen ereignet haben und noch nicht versteuert sind.

§ 76

Auskunftspflicht

Verweigert ein nach § 3 Abs. 4 Auskunftspflichtiger die Auskunft über Tatsachen, deren Kenntnis zur Feststellung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebiets oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich ist, so gilt die Vorschrift des § 150 Abs. 2 Sätze 2 bis 4 des Bundesbaugesetzes über die Androhung und Festsetzung eines Zwangsgeldes entsprechend. Der zur Erteilung einer Auskunft Verpflichtete kann die Auskunft auf solche Fragen verweigern, deren Beantwortung ihn selbst oder einen der in § 383 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 der Zivilprozeßordnung bezeichneten Angehörigen der Gefahr strafgerichtlicher Verfolgung oder eines Verfahrens nach dem Gesetz über Ordnungswidrigkeiten aussetzen würde.

§ 77

Verletzung der Geheimhaltungspflicht

(1) Wer ein fremdes Geheimnis, namentlich ein Betriebs- oder Geschäftsgeheimnis, das ihm in seiner Eigenschaft als Angehöriger oder Beauftragter einer Behörde oder als Sanierungsbetreuer, dessen Beschäftigter oder Beauftragter, bei Wahrnehmung von Sanierungsaufgaben bekanntgeworden ist, unbefugt offenbart, wird mit Gefängnis bis zu einem Jahr und mit Geldstrafe oder mit einer dieser Strafen bestraft.

(2) § 179 der Reichsabgabenordnung über die Befreiung der öffentlichen Behörden und Beamten von der Verschwiegenheitspflicht gegenüber den Finanzämtern findet keine Anwendung; unberührt bleibt § 189 der Reichsabgabenordnung über die Pflicht von Behörden und Beamten, dienstlich bekannt gewordene Steuervergehen den Finanzämtern mitzuteilen.

(3) Handelt der Täter gegen Entgelt oder in der Absicht, sich oder einen anderen zu berei-

chern oder einen anderen zu schädigen, so ist die Strafe Gefängnis bis zu zwei Jahren; daneben kann auf Geldstrafe erkannt werden. Ebenso wird bestraft, wer ein fremdes Geheimnis, namentlich ein Betriebs- oder Geschäftsgeheimnis, das ihm unter den Voraussetzungen des Absatzes 1 bekanntgeworden ist, unbefugt verwertet.

(4) Die Tat wird nur auf Antrag des Verletzten verfolgt.

§ 78

Anwendung des Bundesbaugesetzes

(1) Soweit sich aus diesem Gesetz nichts anderes ergibt, gelten die Vorschriften des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzbl. I S. 341). Der Achte Teil des Bundesbaugesetzes findet auch für die Aufgaben nach diesem Gesetz Anwendung.

(2) Verwaltungsakte nach den §§ 19, 20, § 26 Abs. 1 bis 4, §§ 27 bis 30, § 36 sowie nach § 62 hinsichtlich des gemeindlichen Grunderwerbsrechts können nur durch Antrag auf gerichtliche Entscheidung nach dem Neunten Teil des Bundesbaugesetzes angefochten werden. Das gleiche gilt für Verwaltungsakte auf Grund dieses Gesetzes, die in einem Verfahren nach dem Vierten oder Fünften Teil des Bundesbaugesetzes erlassen werden.

§ 79

Sonderregelung für einzelne Länder

(1) Bei Anwendung dieses Gesetzes gilt § 188 Abs. 1, 2, 4 bis 6 des Bundesbaugesetzes entsprechend.

(2) Anstelle der Berichtigung nach § 6 Abs. 7 Satz 2 und nach § 55 Abs. 4 Satz 2 dieses Gesetzes tritt in der Freien und Hansestadt Hamburg ein Hinweis im Hamburgischen Gesetz- und Verordnungsblatt.

§ 80

Begriff des Geschäftsraums

Geschäftsraum im Sinne dieses Gesetzes ist Raum, der nach seiner baulichen Anlage und Ausstattung auf die Dauer anderen als Wohnzwecken, insbesondere gewerblichen oder beruflichen Zwekken, zu dienen bestimmt ist und solchen Zwecken dient.

SIEBENTER TEIL

Schlußvorschriften

§ 81

Geltung in Berlin

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes vom 4. Januar 1952 (Bundesgesetzbl. I S. 1) auch im Land Berlin. Rechtsverordnungen, die auf Grund dieses Gesetzes erlassen werden, gelten im Land Berlin nach § 14 des Dritten Überleitungsgesetzes.

§ 82

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am ersten Tage des auf die Verkündung folgenden Monats in Kraft.

Begründung

A. Allgemeines

I.

Der durchgreifende wirtschaftliche und soziologische Strukturwandel, der sich in unserer Gegenwart vollzieht, stellt den Städtebau vor völlig neuartige Aufgaben und Probleme, die in ihrer vollen Schärfe und in ihrem ganzen Umfang erst nach Abschluß der Wiederaufbauphase sichtbar geworden sind. Dieser Strukturwandel tritt in den Räumen, die durch eine starke Konzentration von Wohn- und Arbeitsplätzen mit einem hohen Maße baulicher Nutzung gekennzeichnet sind (Verdichtungsräume) zwar in anderen Formen in Erscheinung als in den Gebieten, die eine geringere Bevölkerungsdichte, eine vorwiegend agrarische Produktion und ländliche Siedlungsformen aufweisen (ländliche Räume). Die städtebaulichen Auswirkungen der strukturellen Veränderungen indessen weisen in beiden Räumen weitgehende Parallelen auf.

1. Die Strukturveränderungen im Bereich der Verdichtungsräume sind zunächst gekennzeichnet durch eine ständige, erhebliche Zunahme der Arbeitskräfte im Dienstleistungsbereich, dem sogenannten tertiären Sektor (öffentliche und private Verwaltungen, Handel, Banken, Versicherungen usw.). Die Dienstleistungsbetriebe suchen und finden ihre Standorte vorwiegend in den Städten und innerhalb der Städte in den Stadtkernen. Hier konzentrieren sich mehr und mehr die gehobenen und höchsten Dienstleistungen. Die Betriebe beanspruchen neue und größere Flächen. Der Bedarf ist oft nur dadurch zu befriedigen, daß die Unternehmen auf angrenzende, d. h. citynahe Wohnbezirke ausweichen. Sie fügen sich in diese Gebiete aber nicht organisch ein und verändern die Funktion der angrenzenden Wohnbezirke allmählich insgesamt.

   Die fortschreitende technische Entwicklung, namentlich die zunehmende Mechanisierung, Rationalisierung und Automatisierung im gewerblichen Bereich führt zu einem wachsenden Flächenbedarf auch der gewerblichen Betriebe. Dieser Bedarf kann an den bisherigen Standorten im Kernbereich der Städte nicht mehr befriedigt werden. Eine Umstellung auf den für moderne Fertigungsmethoden notwendigen Flachbau ist hier vielfach nicht möglich. Viele Betriebe sind daher gezwungen, in den Randgebieten der Verdichtungsräume oder in noch weiterer Entfernung neue Standorte zu suchen.

   Im Zuge der wirtschaftlichen, sozialen und technischen Entwicklung steigen die Ansprüche, die an Art und Umfang der gemeindlichen Grundausstattung mit den für die Lebensführung und Freizeitgestaltung erforderlichen öffentlichen Einrichtungen gestellt werden. Das persönliche Leben des einzelnen wird wesentlich durch das Vorhandensein und Funktionieren der Gemeinschaftseinrichtungen, z. B. fortbildender Schulen, kultureller Einrichtungen, Krankenhäuser, öffentlicher Verwaltungsgebäude, Sport- und Spielplätze, bestimmt, die ihrerseits wiederum einen erhöhten Flächenbedarf verursachen. Erst in der Verklammerung mit diesen Einrichtungen erlangen Wohn- und Arbeitsstätten den Gemeinschaftswert, den die Menschen erwarten und benötigen.

   Im Bereich des Verkehrs ergeben sich zunehmende Pendlerverkehrsströme zwischen den Wohngebieten und Arbeitsgebieten außerhalb und innerhalb der Stadtkerne. Die Entfernungen für den Berufsverkehr werden größer. Der Verkehrsstrom vor allem in den Zentren der Städte als den Standorten der Dienstleistungsbetriebe wächst. Das Ansteigen des individuellen Kraftfahrzeugverkehrs stellt an das gemeindliche Straßennetz Anforderungen, denen die engen Straßen in den städtischen Innenbezirken nicht gewachsen sind. Tägliche Zeitverluste durch Stauungen, erhöhte Unfallgefahren, übermäßiger Lärm und Luftverunreinigung sind die Begleiterscheinungen dieser Verkehrsschwierigkeiten. Sie werden häufig noch dadurch verschärft, daß Wohn- und Arbeitsstätten, Erholungs- und Bildungseinrichtungen und sonstige lebenswichtige Einrichtungen einander räumlich mangelhaft zugeordnet sind.

   Der ständig wachsende Flächenbedarf und die Verschlechterung der Wohnwerte in den Stadtkernen haben zur Folge, daß die Wohnbevölkerung in immer größerer Zahl den Innenbereich der Städte verläßt. Zu diesem Verhalten tragen auch die veränderten und gesteigerten Wohnbedürfnisse und -ansprüche bei, die zu einer weiteren Abwanderung in die Außenbezirke und in das Umland der Verdichtungsräume führen.

   Charakteristisch für die Auswirkungen des erhöhten Raumbedarfs, der differenzierten Standortansprüche und der Mobilitätssteigerung der Bevölkerung auf die räumliche Situation ist die ungeordnete, oft durch das zufällige Angebot preisgünstiger Flächen beeinflußte Ausdehnung von Wohnstätten, Arbeitsstätten und Verkehrseinrichtungen aller Art in Siedlungsgebiete, die ihre Prägung weitgehend früheren Entwicklungsphasen verdanken. Unzweckmäßige Funktionsmischungen in diesen Gebieten werden verfestigt. Eine bessere Zuordnung und Verflechtung von Funktionen, die aus gesellschaftspolitischen Gründen wünschenswert wäre, ist kaum durchsetzbar. Falsche Standortentscheidungen führen zu verminderter Leistungsfähigkeit öffentlicher

und privater Einrichtungen, ja sogar zu offenkundigen Fehlentwicklungen. Erholungslandschaften werden zurückgedrängt. Das biologische, wasserwirtschaftliche und klimatische Gleichgewicht des Raumes wird gefährdet.

Diese Strukturveränderungen wirken sich in der Summierung der mit ihnen verbundenen vielfältigen Begleiterscheinungen unmittelbar und mittelbar auf die städtebauliche und bauliche Struktur der Städte, und zwar aller Größenordnungen, aus. Die Vermehrung der Arbeitsplätze im tertiären Sektor, der Dienste leistenden Berufe sowie die Zunahme der Verkehrsvorgänge treffen auf Stadtstrukturen, die den an sie gestellten Anforderungen nicht gewachsen sind, die häufig sogar selbst durch städtebauliche Mißstände, wie zu enge Bebauung, starke Vermischung von Wohn-, Betriebs- und Arbeitsstätten, unzulängliche Erschließung gekennzeichnet sind. Typische Folgen des städtebaulichen Strukturwandels sind Tendenzen zu einer weiteren konzentrierten baulichen Nutzung, Häufung von Arbeitsplätzen auf engem Raum, Umwandlung älterer Wohngebiete in Kerngebiete, negative physische und psychische Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Betriebsstätten auf die in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen, mangelnde Entwicklungsmöglichkeiten der vorhandenen Betriebe, unzulängliche Versorgung der Bevölkerung mit Wirtschaftsgütern, quantitativ wie qualitativ unzureichende Ausstattung mit Einrichtungen des Gemeinbedarfs und Anlagen der Infrastruktur (innerstädtisches Verkehrsnetz, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Energieversorgung). Im Ergebnis führen diese Vorgänge zu einer Überlastung und damit einer wachsenden Funktionsschwäche der Stadtkerne. Sie sind nicht mehr in der Lage, den vermehrten und verschiedenartigen Aufgaben zu genügen, die ihnen nach ihrer Lage und Funktion innerhalb der Gemeinde oder nach der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedeutung der Gemeinde im Verflechtungsraum zufallen.

Hinzu tritt als weiterer städtebaulicher Mißstand der Verfall bestehender Gebäude mit überalterter Bausubstanz. Die beiden Weltkriege, wirtschaftliche Krisen, Wohnraumbewirtschaftung und Mietpreisbindung machten es den Eigentümern über viele Jahre hinweg weitgehend unmöglich, ihre Wohn- und Geschäftsgebäude so zu erneuern, wie es unter normalen Bedingungen im Interesse der Werterhaltung notwendig gewesen wäre. Auch die erforderliche Qualitätsverbesserung des Wohnungsbestandes unterblieb. So nahm die Zahl sanierungsbedürftiger Bauten ständig zu. Dieser Verfall der bestehenden Gebäudesubstanz — allein oder in Verbindung mit sonstigen Sanierungsmerkmalen (vgl. § 3 Abs. 3) — hat zur Folge, daß zahlreiche Gebiete den allgemeinen Anforderungen, die an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und an die Sicherheit der dort wohnenden oder arbeitenden Menschen gestellt werden müssen, nicht mehr entsprechen.

2. In den ländlichen Räumen ist infolge der Mechanisierung und Rationalisierung der Landwirtschaft sowie der Ausweitung des Gemeinsamen Marktes eine erhebliche Umschichtung von landwirtschaftlichen Berufen in andere Berufsarten zu verzeichnen. Mangelnde Arbeitsmöglichkeit außerhalb der Landwirtschaft am Ort oder in zumutbarer Entfernung zwingen einen Teil der Arbeitskräfte, über weite Strecken täglich vom Wohnort zum Arbeitsplatz zu fahren oder am Arbeitsort während der Arbeitstage zu wohnen. In den ländlichen Gemeinden ist der Wohnungsbestand vielfach überaltert. Häufig fehlen zentrale Wasserversorgungsanlagen sowie Anlagen für die zentrale Beseitigung der Schmutzwässer und festen Abfallstoffe. Fortbildende Schulen und andere Bildungsstätten, Sportplätze, Krankenhäuser und sonstige Einrichtungen des Gemeinbedarfs sind nicht vorhanden oder schwer erreichbar.

   Seit Erreichung der Vollbeschäftigung in den Jahren 1956/1957 tritt neben die bis dahin vorherrschende großräumige Mobilität der Bevölkerung, die durch eine Wanderung vom flachen Lande in die Industriegebiete gekennzeichnet war, zunehmend eine kleinräumige Mobilität. Die Menschen wandern aus den Dörfern ab, vor allem veranlaßt durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft, der in steigendem Umfang dort Beschäftigte freisetzt. Sie ziehen in die nahegelegenen Klein- und Mittelstädte, wenn nicht der Mangel an Arbeitsplätzen außerhalb der Landwirtschaft sie veranlaßt, die Industriegebiete aufzusuchen. Die überdurchschnittliche Bevölkerungszunahme der Klein- und Mittelstädte auch in den ländlichen Gebieten ist für diese Entwicklung aufschlußreich.

3. Nichts deutet darauf hin, daß diese kritischen Zustände sich in Zukunft verbessern oder gar von selbst regulieren werden. Es muß im Gegenteil damit gerechnet werden, daß sich die Situation infolge der aller Voraussicht nach zu erwartenden weiteren Erhöhung und Differenzierung der Raumansprüche zunehmend verschärft. Die Beschleunigung, mit der sich die Strukturveränderungen vollziehen, zwingt daher zu rechtzeitigen, planmäßigen und nachhaltigen Bemühungen um eine städtebauliche Erneuerung. Ihr ist die Aufgabe gestellt, die baulichen Strukturen der Gemeinden in den Verdichtungsräumen wie in den ländlichen Räumen an die sozialen, hygienischen, kulturellen und wirtschaftlichen Erfordernisse der Gegenwart anzupassen.

   In den Verdichtungsräumen bestehen die Ordnungsziele vor allem darin, dem Strukturwandel in den Stadtkernen durch Umbau des überkommenen städtebaulichen Gefüges Raum zu geben, überalterte Baugebiete mit ungesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen und abbruchreifer Bausubstanz zu erneuern sowie auf die bauliche Entwicklung in den Randgebieten Einfluß zu nehmen. Es müssen sowohl neue Ortschaften entwikkelt als auch vorhandene, hierzu geeignete Ort-

schaften aus- und umgebaut werden, die indessen nach ihrer gewachsenen Siedlungsform und bisherigen Aufgabenstellung keine oder nur unzureichende Voraussetzungen zur Erfüllung der ihnen künftig zufallenden Funktionen bieten. Hier wie in den Kernen der Verdichtungsräume sind besondere städtebauliche Maßnahmen erforderlich, damit die angestrebte Entwicklung, wenn sie auf überkommene bauliche Strukturen trifft, nicht wiederum zu städtebaulichen Mißständen führen und die Funktionsfähigkeit der Baugebiete wie der Gemeindegebiete erheblich beeinträchtigen soll.

In den ländlichen Räumen sucht die Raumordnung und Landesplanung die künftige Entwicklung dadurch in geordnete Bahnen zu lenken, daß sie zentrale Orte mit unterschiedlicher Aufgabenstellung festlegt, um Nahbereiche — zu ihnen gehört z. B. eine ländliche Mittelpunktgemeinde mit den umliegenden Orten — als zukunftsgerechte Siedlungsstrukturen zu entwickeln. Nur auf diesem Wege kann eine den heutigen Anforderungen entsprechende Grundausstattung der ländlichen Gebiete mit den Einrichtungen und Anlagen, die das Gemeinschaftsleben erfordert, in wirtschaftlich vertretbarer Weise vorgesehen und erhalten werden.

4. Die Bewältigung dieser städtebaulichen Probleme stellt eine gesellschaftspolitische, sozialpolitische und wirtschaftspolitische Aufgabe erster Ordnung dar.

   a) Die Erneuerung unserer Städte und Dörfer ist nicht als ein formales technisches Anliegen zu begreifen. Sie ist mehr als die inhaltlich-räumliche Komposition von Baugebieten unter Berücksichtigung der dem jeweiligen Gebiet zugewiesenen Funktion. Mit der Stadt- und Dorferneuerung muß vielmehr auch Raum gegeben werden für ein kulturelles und politisches Gemeinschaftsleben sowie für die Förderung menschlicher Kontaktnahme. Ihr zentrales Anliegen besteht darin, eine bauliche Umwelt zu formen, die in dem Bürger die Überzeugung festigt oder wiedererweckt, daß er einer Gemeinschaft angehört, in der er seinen Bedürfnissen entsprechend leben kann. Alle Bemühungen um eine Erneuerung sind — über Maßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher Mißstände hinaus — dem positiven Moment zugewandt, den lebendigen und in die Zukunft weisenden sozialen und wirtschaftlichen Kräften Möglichkeiten zur freien Entfaltung zu bieten. An dem Charakter einer Stadt und ihrer Anpassung an den Wandel der Lebensverhältnisse läßt sich erkennen, welche Vorstellungen eine Gesellschaft vom Wert des Menschen und von der richtigen Ordnung der menschlichen Gemeinschaft besitzt. Stadt- und Dorferneuerung ist daher ihrem Wesen nach eine der wesentlichsten Voraussetzungen für eine unserer Zeit gemäße Gesellschaftspolitik. Mit der Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen werden gesellschaftspolitische Entscheidungen getroffen, von denen es abhängt, in welcher Umweltordnung die Menschen in Zukunft leben sollen.

   b) Schließlich ist die planmäßige Inangriffnahme dieser städtebaulichen Aufgabe auch zur Sicherung eines angemessenen Wirtschaftswachstums und im Interesse einer aktiven und ausgewogenen Strukturpolitik notwendig. In den zurückliegenden zwei Jahrzehnten hat der Wohnungsbau in besonderem Maße zum Wirtschaftswachstum beigetragen. Dies ergab sich aus der politischen Zielsetzung, möglichst rasch die allgemeine Wohnungsnot zu beseitigen. Um dieses Ziel — neben dem Wiederaufbau der Produktionsstätten — möglichst schnell verwirklichen zu können, wurde zeitweise eine Überbeanspruchung der bauwirtschaftlichen Kapazität in Kauf genommen. Inzwischen hat die Bauwirtschaft ihre Kapazitäten jedoch soweit ausgebaut, daß sie in der Lage ist, neben umfangreichen Bauinvestitionen im Bereich der gewerblichen Wirtschaft und der Infrastruktur ohne negativen Einfluß auf die Baupreise eine Wohnungsbauleistung von jährlich 600 000 Wohnungen zu bewältigen.

   Bereits 1965 war andererseits abzusehen, daß der Wohnungsbau nach fortschreitender Dekkung des Bedarfs in einem konjunkturpolitisch bedenklichen Umfang zurückgehen würde. Tatsächlich hat im zweiten Halbjahr 1966 nicht nur auf Grund der allgemeinen Wirtschaftsentwicklung, sondern auch auf Grund erheblicher Kürzungen bei den Förderungsmitteln für den sozialen Wohnungsbau eine abrupte Abwärtsentwicklung der Wohnungsbaugenehmigungen eingesetzt, die erst im Jahre 1967 durch die konjunkturpolitischen Maßnahmen der Bundesregierung abgefangen werden konnte.

   Die Gefahr einer zu schnellen und zu weitgehenden Rückbildung des Wohnungsbauvolumens ist durch die beiden Konjunkturprogramme des vergangenen Jahres jedoch nur vorübergehend gebannt worden. Es muß damit gerechnet werden, daß die starke finanzielle Anspannung, die den Ländern namentlich beim Zweiten Konjunkturprogramm für den Wohnungsbau abverlangt worden ist, entsprechende Kürzungen und Programmeinschränkungen im weiteren Verlauf der mehrjährigen Investitionsprogramme der Länder nach sich zieht. Spätestens für 1970 dürfte daher — auch unter Berücksichtigung der Erweiterung des finanziellen Spielraumes der Länder durch das Gesetz zur Fortführung des sozialen Wohnungsbaus — mit einer rückläufigen Entwicklung im sozialen Wohnungsbau zu rechnen sein. Es kann kaum erwartet werden, daß die mehr von der Einkommensentwicklung bestimmte Nachfrage, die sich im steuerbegünstigten und freifinanzierten Wohnungsbau niederschlägt und die z. T. durch

mittelbare Staatshilfen gestützt wird, ausreichen wird, den Wohnungsbau insgesamt auf einer für das weitere Wirtschaftswachstum erforderlichen Höhe zu halten.

Auch im Interesse eines gleichbleibenden Wirtschaftswachstums ist anzustreben, nicht nur die Förderung des sozialen Wohnungsbaus in angemessenem Umfang fortzusetzen, sondern auch die bisher zurückgestellte Aufgabe der planmäßigen städtebaulichen Erneuerung in Angriff zu nehmen und in die mittelfristige Wirtschafts- und Finanzplanung einzubeziehen. Der konkreten Zielsetzung der Bundesregierung, in den kommenden Jahren ein nachhaltiges Wirtschaftswachstum anzustreben, entspricht eine hohe Investitionstätigkeit unter Einschluß der Bau- und Wohnungsinvestitionen. Wenn aber, nach der sehr hohen Neubautätigkeit in den vergangenen zwei Jahrzehnten, der Neubau in den kommenden Jahren sich auf ein niedrigeres Niveau einspielen wird, kann der Wohnungssektor seinen Beitrag zu einer Mehrung der Investitionen nur durch wesentlich höhere Investitionen im vorhandenen Bestand, d. h. durch eine planmäßige verstärkte Erneuerung überalterter und älterer Wohnquartiere leisten.

Die Bundesregierung hat bereits in ihrer Projektion der allgemeinen Wirtschaftsentwicklung bis zum Jahre 1971 zum Ausdruck gebracht, daß die normalerweise zu erwartende Abschwächung im Wohnungsbau durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen und höhere Infrastrukturinvestitionen aufgefangen werden müsse (Abschnitt III Abs. 2 Satz 4 der Erläuterungen zur Projektion der allgemeinen Wirtschaftsentwicklung bis zum Jahre 1971, Anlage 1 zum Jahreswirtschaftsbericht 1968 der Bundesregierung — Drucksache V/2511). Leider konnten hieraus bisher weder in der Gesetzgebungsarbeit noch in der mittelfristigen Finanzplanung des Bundes, die weitgehend auch für die mittelfristigen Finanz- und Investitionsplanungen der Länder Daten setzt, Konsequenzen gezogen werden, weil zunächst die Klärung entscheidender Vorfragen im Rahmen der Finanzreform abgewartet werden mußte. Diese Vorfragen sind inzwischen durch die Regierungsvorlage zur Finanzreform geklärt worden. Der Vorschlag der Bundesregierung zu Artikel 104 a Abs. 3 GG läßt für konjunktur- und strukturpolitisch begründete Finanzhilfen des Bundes zugunsten von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen Raum.

Daß eine planmäßige Inangriffnahme der genannten städtebaulichen Aufgaben auch aus strukturpolitischen Gründen immer dringender wird, ist in der strukturpolitischen Debatte des Bundestages (148. Sitzung am 19. Januar 1968) mehrfach zum Ausdruck gekommen. Die bisher primär auf Industrieansiedlungen angelegten Maßnahmen der regionalen Wirtschaftspolitik, sowie die Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur müssen im Rahmen einer umfassenden Strukturpolitik durch städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen planmäßig ergänzt werden. Auf diese Weise könnte die Lage in den wirtschaftlich zurückgebliebenen oder von Strukturkrisen betroffenen Gebieten nachhaltig verbessert werden.

II.

Die in den letzten Jahren bei der Durchführung größerer Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen gewonnenen praktischen Erfahrungen haben zu der Erkenntnis geführt, daß die vorhandenen materiellrechtlichen und verfahrensrechtlichen Handhaben zur Bewältigung der anstehenden städtebaulichen Aufgaben nicht ausreichen. Diese Feststellung kann nicht durch den Hinweis entkräftet werden, daß die für den Städtebau in der Bundesrepublik maßgebenden bodenrechtlichen Vorschriften bereits im Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 enthalten seien. Im Abschnitt I ist bereits darauf hingewiesen worden, daß die Aufgaben und Probleme, die sich für den Städtebau aus dem sich in unserer Gegenwart vollziehenden wirtschaftlichen und soziologischen Strukturwandel ergeben, erst jetzt in ihrer ganzen Tragweite sichtbar geworden sind. Es ist daher verständlich, daß das Instrumentarium des Bundesbaugesetzes den neu aufgetretenen besonderen Sach- und Rechtsfragen nicht Rechnung trägt. Die städtebauliche Erneuerung wird im Bundesbaugesetz unter dem gebietsbezogenen Begriff der Sanierung nur beiläufig in wenigen Vorschriften unmittelbar (§§ 5, 26, 59 BBauG) oder mittelbar (§ 44 Abs. 1, § 86 Abs. 1 Nr. 5 BBauG) angesprochen. Die eingehende Regelung dieser Materie hat der damalige Gesetzgeber bewußt einem späteren Gesetz vorbehalten. Auf die mit der Durchführung städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen — Schaffung neuer Siedlungseinheiten, insbesondere von zentralen Orten und Entlastungsorten — verbundenen speziellen bodenrechtlichen Fragen geht das geltende Recht überhaupt nicht ein.

Die Regelungen des Bundesbaugesetzes sind im Prinzip auf die Sachprobleme zugeschnitten, die sich aus dem Blickpunkt und den Bedürfnissen einer organischen städtebaulichen Entwicklung der Gemeinden ergeben. Die Bauleitplanung ist demgemäß darauf angelegt, dieser Entwicklung den planerischen Rahmen zu setzen. Durch Umlegung und Erschließung werden für die Bebauung geeignete baureife Grundstücke geschaffen. Im übrigen bleibt jedoch der weitere Vollzug der Planung grundsätzlich der Privatinitiative der Grundeigentümer überlassen. Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen müssen demgegenüber von der öffentlichen Hand veranlaßt, von ihr umfassend geleitet und regelmäßig durch den Einsatz erheblicher öffentlicher Mittel ermöglicht werden. Es reicht nicht aus, die Maßnahmen lediglich vorzubereiten und einen Bebauungsplan aufzustellen. Das öffentliche Interesse verlangt vielmehr darüber hinaus auch ihre alsbaldige Verwirklichung. Es handelt sich bei den Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen um Vorgänge, die wirtschaftlich und rechtlich von ihrer Vorbereitung bis zu ihrem Ab-

schluß eine Einheit bilden und die sowohl im Interesse der Allgemeinheit als auch der betroffenen Eigentümer selbst, die oft nicht in der Lage sind, die Maßnahmen allein aus eigener Kraft durchzuführen, mit größtmöglicher Beschleunigung realisiert werden müssen.

Die auf statischen Grundvorstellungen beruhende und überwiegend auf die Regelung statischer Verhältnisse ausgerichtete Konzeption des Bundesbaugesetzes hemmt nicht nur eine vorausschauende, aktive Einflußnahme auf den Strukturwandel, sondern erschwert vor allem eine sachgerechte Lösung der mit Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen verbundenen Probleme. Es ist daher unerläßlich, die rechtlichen Handhaben des Bundesbaugesetzes so zu ergänzen und fortzubilden, daß sie nach ihrer Art und ihrem Inhalt den aufgezeigten Besonderheiten der städtebaulichen Maßnahmen und den in ihnen begründeten spezifischen Bedürfnissen entsprechen.

In Erkenntnis dieser Notwendigkeit hat die damalige Bundesregierung erstmals am 24. März 1965 den Entwurf eines Gesetzes über die Förderung städtebaulicher Maßnahmen in Stadt und Land (Städtebauförderungsgesetz) beschlossen und ihn über den Bundesrat (Drucksache 155/65) am 28. Mai 1965 dem Deutschen Bundestag (Drucksache IV/3491) vorgelegt.

Das Plenum des Bundesrates erklärte sich in seiner 282. Sitzung am 30. April 1965 mit der allgemeinen Zielsetzung des Regierungsentwurfs ausdrücklich einverstanden, sah jedoch von einer Stellungnahme zu Sach- und Rechtsfragen im Hinblick auf den bevorstehenden Ablauf der Legislaturperiode ab (vgl. Drucksache IV/3491, Anlage 2). In der gegenwärtigen Legislaturperiode hat die frühere Bundesregierung den Gesetzentwurf in unveränderter Fassung am 2. Februar 1966 erneut als Regierungsvorlage beschlossen und ihn am 22. April 1966 dem Bundesrat (Drucksache 64/66) zugeleitet. Das Plenum des Bundesrates nahm in seiner 294. Sitzung am 13. Mai 1966 wiederum zu den Vorschriften im einzelnen nicht Stellung. Es erkannte die Bedeutung der Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen sowie die Notwendigkeit einer gesetzlichen Regelung der Materie an, bat aber die Bundesregierung, von einer Weiterleitung des Regierungsentwurfs an den Deutschen Bundestag aus verfassungs-, finanz- und konjunkturpolitischen Gründen zunächst abzusehen. Die zahlreichen Empfehlungen der an den Beratungen beteiligten Ausschüsse überwies der Bundesrat der Bundesregierung als Material für eine Entwurfsüberarbeitung.

Seitdem wird in der politischen und fachlichen Öffentlichkeit mit zunehmendem Nachdruck die alsbaldige Verabschiedung eines Gesetzes gefordert, das unter gleichzeitiger Klärung der organisatorischen und finanziellen Fragen die notwendigen bodenrechtlichen Handhaben zur Verfügung stellt, die nach den Erfahrungen der städtebaulichen Praxis die unerläßliche Voraussetzung für eine sinnvolle Durchführung von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen darstellen.

Die vorliegenden Anregungen sowie die Empfehlungen des federführenden Bundesratsausschusses für Wiederaufbau und Wohnungswesen zum Regierungsentwurf (Drucksache 64/1/66 vom 6. Mai 1966) enthalten wertvolle und beachtliche Vorschläge für eine Entwurfsverbesserung. Dabei stehen im Vordergrund die Bemühungen um eine Ergänzung und Fortbildung des Bodenrechts. Es wird zwar allgemein anerkannt, daß der frühere Regierungsentwurf erste begrüßenswerte Ansätze in dieser Richtung aufweist. Überwiegend ist jedoch das bodenrechtliche Instrumentarium des früheren Regierungsentwurfs als materiell noch zu schwach und in der verfahrensmäßigen Ausgestaltung als zu umständlich bezeichnet worden.

Zur Förderung der weiteren gesetzgeberischen Arbeit hat der Bundesminister für Wohnungswesen und Städtebau aus sachverständigen Verwaltungspraktikern, die für diese Aufgabe nicht an Weisungen gebunden waren, eine Arbeitsgruppe „Bodenrecht" berufen. Sie erhielt den Auftrag, den bodenrechtlichen Sachkomplex des Regierungsentwurfs auf die Wirksamkeit und Praktikabilität der vorgesehenen Regelungen hin zu überprüfen und, soweit dies vom Gesetzeszweck her sachlich geboten erschien, Verbesserungsvorschläge unter Erörterung und Einbeziehung bereits vorliegender Empfehlungen, insbesondere der Änderungsvorschläge aus dem Bundesrat, zu unterbreiten. Die Arbeitsgruppe hat ihren Bericht im Dezember vorigen Jahres erstattet. Er ist in der Schriftenreihe des Ministeriums (Band 23) veröffentlicht worden.

Auch der vom Bundesminister für Wohnungswesen und Städtebau aus Sachverständigen gebildete Arbeitskreis „Stadtentwicklung" hat die Probleme der städtebaulichen Sanierung und Entwicklung eingehend erörtert, die Notwendigkeit neuer gesetzlicher Grundlagen für die Sachbereiche in einer veröffentlichten Erklärung (Bundesbaublatt 1968, S. 295) betont und Empfehlungen zur Ausgestaltung eines Gesetzes gegeben. Schließlich sind im Bundesministerium für Wohnungswesen und Städtebau mit einzelnen Sachverständigen aus der städtebaulichen Praxis Kosten- und Finanzierungsprobleme behandelt worden.

Die Vorschläge der genannten beratenden Gremien und Sachverständigen haben ebenso wie die von Verbänden und Organisationen gegebenen Anregungen und Empfehlungen bei der Ausarbeitung des vorliegenden Entwurfs Berücksichtigung gefunden.

Der ursprüngliche Name des Gesetzentwurfs ist geändert worden, um zum Ausdruck zu bringen, daß der Entwurf sich nicht nur auf städtische, sondern auch auf ländliche Bereiche bezieht.

III.

Der Entwurf strebt zunächst an, die städtebaulichen Sachverhalte, die den Gegenstand der gesetzlichen Regelung bilden, konkret anzusprechen, um ihre Unterscheidung gegenüber dem sonstigen Städtebau klarer herauszustellen. Dazu gab in erster Linie die inzwischen eingetretene weitere Entwicklung im Bereich der Raumordnung und des Städtebaus Ver-

anlassung, die zu wesentlich präziseren Aufgabenstellungen und Zielsetzungen geführt hat.

Der Begriff der städtebaulichen Sanierung ist gegenüber der früheren Regierungsvorlage fortentwickelt worden.

Unter Sanierung wird nicht nur die Beseitigung abbruchreifer Bausubstanz mit anschließender Neubebauung der Grundstücke verstanden. Städtebauliche Mißstände liegen auch dann vor, wenn ein Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht entspricht. Darüber hinaus umfaßt der dem Entwurf zugrunde liegende Sanierungsbegriff auch Sachverhalte, in denen ein Struktur- oder Funktionswandel dazu geführt hat, daß Baugebiete ihre Aufgaben nicht mehr oder nur noch unzureichend erfüllen können. Die Umstände, die diesen Struktur- oder Funktionswandel verursachten, sind in Abschnitt I aufgezeigt worden. Die Aufgaben, die infolgedessen nicht mehr oder nur unzulänglich wahrgenommen werden können, ergeben sich aus der Intensität der örtlichen oder regionalen Verflechtung sowie der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedeutung des Gebiets oder der Gemeinde (vgl. § 3 Abs. 2). Im Hinblick auf diese Fortentwicklung des Sanierungsbegriffs konnte auf den einer ausreichenden Konkretisierung kaum fähigen Begriff der „sonstigen Erneuerung", der in der früheren Regierungsvorlage enthalten war, verzichtet werden, um so mehr, als an den Begriff keine materiellrechtlichen Folgerungen geknüpft waren.

Auch im ländlichen Raum wird die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen der vorgenannten Art in vielen Orten erforderlich sein. Hier kommt den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, die sich vor allem in der Festlegung zentraler Orte der Nahbereiche konkretisieren, besondere Bedeutung zu. In diesem Sinne ist auch die Dorferneuerung eine dringliche städtebauliche Aufgabe.

Die praktischen Erfahrungen haben gezeigt, daß die Verbesserung der Lebensbedingungen im ländlichen Raum, die in Teilbereichen bereits mit Erfolg angestrebt wird, auch durch geeignete städtebauliche Maßnahmen ergänzt werden muß. Die Maßnahmen zur Förderung der land- und forstwirtschaftlichen Erzeugung, der allgemeinen Landeskultur und zur Verbesserung der Agrarstruktur berühren häufig die Ortslage der Dörfer. Sie wirken sich gegebenenfalls auf die bauliche Substanz der Gemeinde aus und lösen dadurch städtebauliche Maßnahmen aus.

Im Gegensatz zu der früheren Regierungsvorlage stellt der vorliegende Entwurf bei dem Begriff der Entwicklungsmaßnahmen nicht allein auf quantitative, sondern verstärkt auf qualitative (funktionelle) Kriterien ab. Unter Entwicklungsmaßnahmen sind solche Maßnahmen zu verstehen, durch die neue Siedlungseinheiten geschaffen oder bestehende Ortschaften im Hinblick auf ihre Funktion oder besondere Bedürfnisse der Gemeinde oder des Verflechtungsraumes wesentlich erweitert werden. Hierzu gehört insbesondere die Entwicklung von Siedlungseinheiten entsprechend den von der Raumordnung und Landesplanung förmlich festgelegten Entwicklungszielen (§ 1 Abs. 3). Zu den Entwicklungsmaßnahmen zählen mithin nicht nur solche Maßnahmen, die die Errichtung einer „Neuen Stadt" in Anlehnung an kleinere Siedlungskerne oder „auf der grünen Wiese" zum Gegenstand haben. Um eine Entwicklungsmaßnahme kann es sich z. B. auch handeln, wenn eine Siedlungseinheit im Raum einer größeren Stadt in Durchsetzung landesplanerischer Ziele neu entwickelt wird.

Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen unterscheiden sich weniger durch ihre Zielsetzung — auch eine Sanierungsmaßnahme birgt die Tendenz zur Entwicklung eines Gebiets in sich — als vielmehr durch den Umstand, daß eine Sanierung regelmäßig die bauliche Um- und Neugestaltung eines bereits bebauten Gebiets zum Inhalt hat, während Entwicklungsmaßnahmen grundsätzlich auf nicht oder nur geringfügig bebauten Flächen durchgeführt werden. Beide Maßnahmen können im Gebiet einer Gemeinde, wenn auch in unterschiedlichen Gebietsbereichen, erforderlich sein. So kann zum Beispiel der Ausbau zentraler Orte im Ortskern eine Sanierung (Um- oder Neugestaltung), im Randbereich eine Entwicklungsmaßnahme notwendig machen.

IV.

In Weiterbildung des früheren Regierungsentwurfs wird in dem vorliegenden Entwurf (Zweiter Teil, Dritter Abschnitt) das rechtliche Instrumentarium materiellrechtlich und verfahrensrechtlich in stärkerem Maße auf die besondere Eigenart und die besonderen Bedürfnisse der vorstehend gekennzeichneten städtebaulichen Maßnahmen ausgerichtet. Unter Fortentwicklung der bisherigen bodenrechtlichen Konzeption sollen die rechtlichen Handhaben teilweise wirksamer gestaltet, gegenständlich ergänzt und ihr Ineinandergreifen so verbessert werden, daß sie in ihrer Gesamtheit eine ausreichende Grundlage für die bestmögliche Wahrnehmung der städtebaulichen Aufgaben bieten. Die Grenzen der gesetzlichen Regelungsbefugnis, die sich aus den Grundsatzentscheidungen der Verfassung, insbesondere aus dem Gehalt der verfassungsrechtlichen Eigentumsgarantie (Artikel 14 GG) ergeben, sind gewahrt. Die in dem Entwurf vorgesehenen Eigentumsbegrenzungen gehen nicht weiter, als dies von dem Sachbereich der Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen her geboten ist. In ihren Auswirkungen auf die Eigentümerbefugnisse stellen sie grundsätzlich eine aus der besonderen Situation des Eigentums in Sanierungs- und Entwicklungsgebieten abgeleitete Konkretisierung der Sozialgebundenheit des Eigentums an Grund und Boden dar. Sie sind durch das Bemühen gekennzeichnet, das natürliche Spannungsverhältnis zwischen Freiheit und Bindung des Grundeigentums im Bereich städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen durch einen wohl abgewogenen Ausgleich zwischen den Interessen der Allgemeinheit und denen der betroffenen Eigentümer zu überbrücken. Sie dienen zugleich dem gesellschaftspolitischen Anliegen, den Eigentumsgedanken — richtig verstanden im Sinne eines sozialgebundenen und

sozialbereiten Eigentums — zu wahren und im Bewußtsein der Allgemeinheit zu festigen. Im Zuge der Durchführung von Entwicklungsmaßnahmen, in manchen Fällen auch bei Sanierungsmaßnahmen wird sich zwar eine vorübergehende Inanspruchnahme der Grundstücke durch die öffentliche Hand nicht vermeiden lassen. Nach der Rechtsgestaltung, wie sie im Entwurf ihren Ausdruck gefunden hat, soll indessen diese Inanspruchnahme, eigentumspolitisch gesehen, grundsätzlich nur eine Durchgangsstufe auf dem Wege darstellen, privates Eigentum zu begründen, das private Eigentum funktionsfähig zu erhalten und ihm neue Möglichkeiten zur Entfaltung zu geben.

Mit dieser Zielsetzung wird an den tragenden Gedanken des bisherigen Regierungsentwurfs festgehalten, daß

bei Sanierungsmaßnahmen die Eigentümerbelange weitestgehend berücksichtigt werden müssen, insbesondere Eigentum im Rahmen des Möglichen zu erhalten oder an anderer Stelle, gegebenenfalls in anderer Rechtsform neu zu begründen ist,

bei Entwicklungsmaßnahmen im Rahmen des Möglichen Eigentum an Grund und Boden für weite Kreise der Bevölkerung begründet werden soll,

niemand aus der Vorbereitung und Durchführung dieser mit öffentlichen Mitteln geförderten städtebaulichen Maßnahmen einen ungerechtfertigten Gewinn erzielen darf.

Im vorliegenden Entwurf sind diese Leitgedanken durch die Aufnahme zusätzlicher materiellrechtlicher Vorschriften konkretisiert und in ihrem sachlichen Gehalt verstärkt worden.

1. Bei der Regelung der Sanierung geht der Entwurf von der Erkenntnis aus, daß die Beseitigung städtebaulicher Mißstände nicht nur im öffentlichen Interesse zur Schaffung gesunder räumlicher Lebensverhältnisse erforderlich ist, sondern durch die nachhaltige Verbesserung des strukturellen Gefüges in dem Sanierungsgebiet und die Sicherung seiner Funktionsfähigkeit zugleich den privatnützigen Interessen der Eigentümer dient.

   a) Unter Würdigung und in gerechter Abwägung dieser Interessen vertritt der Entwurf die Auffassung, daß die Durchführung einer Sanierung in erster Linie den Eigentümern selbst zu überlassen ist (§ 12). Das öffentliche Interesse gebietet zwar, daß eine notwendige Sanierung nicht unterbleibt, zwingt aber nicht dazu, auch ihre Durchführung ausschließlich der öffentlichen Hand zu übertragen. Folgerichtig wird der Gemeinde die Verpflichtung auferlegt, eine Sanierung in engem Kontakt mit den Eigentümern vorzubereiten und die Eigeninitiative der Eigentümer durch geeignete Maßnahmen zu unterstützen.

   Bereits vor der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes hat die Gemeinde umfassende vorbereitende Untersuchungen durchzuführen und sich dabei insbesondere Kenntnis von der Einstellung der Betroffenen zu dem beabsichtigten Sanierungsvorhaben zu verschaffen (§ 4). Der Satzungsbeschluß über die förmliche Festlegung bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (§ 5). Die Ausgestaltung des Genehmigungsverfahrens in Verbindung mit einer wirksamen staatlichen Kontrolle bietet die Gewähr, daß eine Sanierung von der Gemeinde nur unter Einhaltung der im Entwurf gezogenen engen Schranken eingeleitet werden kann und daß die von den Eigentümern bei den vorbereitenden Untersuchungen vorgetragenen Gesichtspunkte schon in diesem Verfahrensstadium von der höheren Verwaltungsbehörde berücksichtigt werden können. Die neben der ortsüblichen Bekanntmachung vorgesehene unmittelbare Unterrichtung der Eigentümer sichert eine volle Publizität der gemeindlichen Entscheidung (§ 5 Abs. 4).

   Nach förmlicher Festlegung des Sanierungsgebietes soll die Gemeinde mit den Eigentümern möglichst frühzeitig die beabsichtigte Neugestaltung des Sanierungsgebietes sowie die Möglichkeiten der Neuordnung der Eigentumsverhältnisse, der Durchführung der Sanierung und der Finanzierung erörtern (§ 9). Dabei ist insbesondere der Umfang der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer festzustellen. Es wird der Gemeinde ausdrücklich aufgegeben, bei der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung den Wünschen der Eigentümer im Rahmen des sachlich Vertretbaren zu entsprechen (§ 9 Abs. 2). Unberührt bleibt das Recht der Eigentümer, auch im Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes Bedenken und Anregungen vorzubringen (§ 2 Abs. 6 BBauG). Bauliche Anlagen, die im Zuge der Sanierung beseitigt werden müssen, sind im Bebauungsplan zu kennzeichnen. Die Eigentümer sind hiervon zu unterrichten, damit sie sich in ihren wirtschaftlichen Dispositionen frühzeitig darauf einstellen können (§ 10 Abs. 3).

   Den Eigentümern wird anheimgestellt, ob sie allein oder gemeinsam die Sanierung durchführen wollen. Schließen sie sich zu einer Personengesellschaft oder einer juristischen Person zusammen, so sind Geschäfte und Verhandlungen, die der Gründung einer solchen Gesellschaft dienen, von Abgaben und von der Gesellschaftsteuer befreit (§§ 74, 75). Kosten der Ordnungsmaßnahmen sind von den Eigentümern nur insoweit zu tragen, als sie durch die Erhöhung des Wertes ihrer Grundstücke gedeckt werden; im übrigen fallen sie der Gemeinde zur Last (§ 51).

   Ein wesentliches Hilfsmittel zur fachkundigen Unterstützung mitwirkungsbereiter Eigentümer ist das Institut des Sanierungsbetreuers (§ 12 Abs. 2, § 48). Mit seiner Einführung wird auch den in Grundstücks- und Bausachen unerfahrenen Eigentümern die Möglichkeit gegeben, im eigenen Namen und unter Erhaltung ihres Eigentums Sanierungsmaßnahmen mit Hilfe des Betreuers durchzuführen.

Die Eigeninitiative der Mehrheit der Eigentümer kann nach der Konzeption des Entwurfs auch dann gefördert werden, wenn sich lediglich eine Minderheit widersetzt. Auf Antrag des überwiegenden Teiles der Eigentümer, denen zugleich mehr als die Hälfte der im Sanierungsgebiet gelegenen Flächen gehört, können alle Eigentümer in dem Gebiet zu einem öffentlichrechtlichen Verband zusammengeschlossen werden (§§ 32 ff.). Den Belangen eines widersprechenden Eigentümers wird dadurch Rechnung getragen, daß er von der Gemeinde die Übernahme seines Grundstückes verlangen kann.

Soweit Eigentümer zwar zur Mitwirkung bei der Sanierung bereit sind, indessen nicht auch die Ordnungsmaßnahmen selbst übernehmen können, hat die Gemeinde zu ihrer Unterstützung die erforderlichen Maßnahmen durchzuführen oder ihre Durchführung zu veranlassen (§ 13 Abs. 1). Als solche Maßnahmen kommen z. B. in Betracht:

Durchführung eines Umlegungsverfahrens (nach dem Bundesbaugesetz),

Aufhebung von Miet- und Pachtverhältnissen und anderweitige Unterbringung von Mietern und Pächtern (§§ 25 ff.),

Abbruchgebot an einen Eigentümer (§ 20) unter der Voraussetzung, daß angemessener Ersatzwohnraum bzw. Ersatzgeschäftsraum zur Verfügung steht, um den gemeinsamen Abbruch mit anderen sanierungswilligen Eigentümern zu ermöglichen,

gemeinsames Baugebot (§ 21 Abs. 2) bei einem zusammenhängenden Bauvorhaben zur Erleichterung oder Beschleunigung der Sanierung.

b) Versagen Eigentümer ihre Mitwirkung, ist die zweckmäßige Durchführung der Sanierung durch einzelne Eigentümer nicht gewährleistet oder führen sie Maßnahmen nicht innerhalb angemessener Frist durch, so gebietet es das öffentliche Interesse, daß die Gemeinde die Durchführung selbst übernehmen kann. Sie soll in der Regel einen Sanierungsträger einschalten, der als Treuhänder der Gemeinde im eigenen Namen tätig wird (§ 13 Abs. 2, § 43). Dieses gesetzlich geregelte Treuhandverhältnis verhindert, daß der Sanierungsträger im Sanierungsgebiet eigene Interessen verfolgen und Gewinne erzielen kann.

Die Gemeinde oder der Sanierungsträger hat die Aufgabe, das Grundstück zu erwerben, es für die Neubebauung zu ordnen sowie vor oder nach der Neubebauung wieder zu veräußern. Sie müssen stets um einen freihändigen Erwerb der Grundstücke bemüht bleiben. Eine Enteignung kommt nach allgemeinen enteignungsrechtlichen Grundsätzen nur in Betracht, wenn im konkreten Falle die Sanierung mit anderen rechtlichen Handhaben nicht durchgeführt werden kann. Der Entwurf ist bestrebt, ein notwendiges Enteignungsverfahren, auch im Interesse der übrigen mitwirkungsbereiten Eigentümer, möglichst zu beschleunigen, ohne rechtsstaatliche Grundsätze zu verletzen. Diesem Anliegen dient die Regelung des § 23 Abs. 2. Die frühzeitige Einleitung des Enteignungsverfahrens ermöglicht es, in einem Erörterungstermin gleichzeitig sowohl Einwendungen gegen den Enteignungsantrag selbst als auch gegen den Bebauungsplanentwurf zu behandeln und auf sachlich vertretbare, dem Interessenausgleich dienende Planänderungen hinzuwirken. Hierbei kann zugleich geklärt werden, ob und zu welchen Bedingungen der Eigentümer gegebenenfalls zu einer freihändigen Veräußerung seines Grundstückes bereit ist. Ein Enteignungsbeschluß darf — von der tatbestandlich eng eingegrenzten Regelung des § 23 Abs. 3 abgesehen — erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ergehen.

Bei den Vorschriften, die die Durchführung der Sanierung durch die Gemeinde regeln, wird in besonderem Maße das grundsätzliche Anliegen des Entwurfes deutlich, Eigentum nach Möglichkeit zu erhalten:

Wird ein gemeindliches Umlegungsverfahren durchgeführt, so gelten die Abfindungsgrundsätze des Bundesbaugesetzes, insbesondere § 59 Abs. 4 BBauG, der mit Einverständnis der Eigentümer die Begründung von Miteigentum, grundstücksgleichen Rechten und sonstigen dinglichen Rechten vorsieht. Entsprechendes gilt für die Entschädigung bei der Enteignung eines Grundstückes. Darüber hinaus ermöglicht die Gewährung von Immobilienanteilscheinen eine erneute Beteiligung am Grundeigentum in gewandelter Rechtsform (§§ 23, 24).

Die Gemeinde und der Sanierungsträger sind verpflichtet, die Grundstücke, die sie zur Durchführung von Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet erworben haben, wieder zu veräußern, soweit sie nicht für öffentliche Zwecke benötigt werden (§§ 24, 45). Diese Veräußerungspflicht besteht sowohl für freihändig erworbene Grundstücke als auch für Grundstücke, die durch Ausübung des Vorkaufsrechts, des Grunderwerbsrechts oder durch Enteignung in das Eigentum der Gemeinde gelangt sind. Dabei soll die Veräußerung nach Möglichkeit bereits vor einer Bebauung an Bauwillige erfolgen. Von der Veräußerungspflicht des Sanierungsträgers werden nur dessen Altbesitz im Sanierungsgebiet und solche Grundstücke ausgenommen, die der Träger unter Hergabe von eigenem Austauschland erworben hat. Bei der Privatisierung sollen bevorzugt Personen berücksichtigt werden, die zur Durchführung der Sanierung Grundstücke übereignet oder in einem Umlegungs- oder Enteignungsverfahren verloren und nicht bereits Ersatzland erhalten haben. Vorrangig sollen Personen berücksichtigt werden, die kein Grundeigentum oder nur Grundeigentum geringen Umfanges besitzen.

2. Anders als bei der Sanierung gehört es zum Wesen der Entwicklungsmaßnahmen, daß der Träger grundsätzlich das Eigentum an den in einem förmlich festgelegten städtebaulichen Entwicklungsbereich liegenden Grundstücken erwerben muß (vgl. die Vorbemerkung zur Einzelbegründung des Dritten Teils). Die Maßnahmen sollen aber im Ergebnis nicht dazu führen, daß anstelle von privatem Einzeleigentum Eigentum der Gemeinde oder der Trägergesellschaft begründet wird. Der Entwurf verfolgt vielmehr das Anliegen, bei den Entwicklungsmaßnahmen möglichst weiten Kreisen der Bevölkerung Eigentum an Grund und Boden zu verschaffen. Dementsprechend werden die Gemeinde und der Entwicklungsträger verpflichtet, die nicht für öffentliche Zwecke benötigten Grundstücke nach der tatsächlichen und rechtlichen Neuordnung des Entwicklungsbereiches zu veräußern (§ 63).

3. Bei einer Sanierung wird durch die Tätigkeit der Gemeinde und den Einsatz hoher öffentlicher Mittel eine tatsächliche und rechtliche Ordnung in dem Sanierungsgebiet erzielt, durch die städtebauliche Mißstände beseitigt werden und eine neuzeitlichen städtebaulichen Anforderungen entsprechende Neubebauung ermöglicht wird. Als Ergebnis dieser von der Gemeinde veranlaßten, von ihr geleiteten und im öffentlichen Interesse durchgeführten Gesamtmaßnahme tritt ohne eigenes Zutun der Eigentümer regelmäßig eine beachtliche Werterhöhung der Grundstücke gegenüber den Verhältnissen vor Beginn der Sanierungsmaßnahmen ein.

   Der Entwurf will durch eine Reihe aufeinander abgestimmter Regelungen erreichen, daß aus diesen Werterhöhungen ein einzelner keinen ungerechtfertigten Gewinn ziehen kann. Es soll vielmehr jeder an den Maßnahmen Beteiligte zur Deckung der namhaften Kosten, die durch die Ordnungsmaßnahmen entstehen, bis zur Höhe der durch die Sanierungsmaßnahmen herbeigeführten Grundstückwertsteigerungen beitragen.

   Auf diesem Grundgedanken beruhen im wesentlichen folgende Regelungen des Entwurfs:

   Bei Entschädigungsleistungen in einem Enteignungsverfahren und Ausgleichsleistungen in einem Umlegungsverfahren werden Werterhöhungen, die durch die Aussicht auf eine Sanierung oder durch deren Durchführung eingetreten sind, nur insoweit berücksichtigt, als dies nach gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten geboten erscheint (§ 15). Es bleiben also ungerechtfertigte Bodenwerterhöhungen außer Betracht.

   Sind in dem Sanierungsgebiet die Ordnungsmaßnahmen durchgeführt, insbesondere Gebäude zur Beseitigung der städtebaulichen Mißstände beseitigt, Bewohner und Betriebe umgesetzt, neue Erschließungsmaßnahmen durchgeführt und in sonstiger Weise die Grundstücksverhältnisse geordnet worden, so ist es in Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen gerechtfertigt, die nicht zu berücksichtigenden Werterhöhungen auszunutzen, um wenigstens einen Teil der Kosten der Neuordnung zu decken. Daher sieht der Entwurf vor, daß nach durchgeführter Umlegung und Grundstücksbereinigung oder bei der Veräußerung der neugeordneten Grundstücke durch die Gemeinde oder einen Sanierungsträger der Wert zugrunde zu legen ist, der sich nach der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung des Sanierungsgebietes ergibt. Auch ein Sanierungsträger, der eigene Grundstücke im Sanierungsgebiet in das von ihm verwaltete Treuhandvermögen eingebracht hat, darf sie nur wieder aus dem Treuhandvermögen entnehmen, wenn er dem Treuhandvermögen den sich nach der Neuordnung des Sanierungsgebiets ergebenden Grundstückswert erstattet. Derselbe Gedanke liegt den Regelungen über einen Ausgleich zugrunde, der zwischen der Gemeinde und den Eigentümern vorgesehen ist. Der Eigentümer soll danach die durch die Ordnungsmaßnahmen entstandenen Kosten insoweit selbst tragen, als sie durch die Erhöhung des Wertes seines Grundstücks gedeckt werden (§ 51).

   Das vorstehend gekennzeichnete System, mit dem erstrebt wird, einen Teil der Kosten der Sanierung aufzufangen, kann nur dann zu einem vollen Erfolg führen, wenn sichergestellt wird, daß die Werterhöhung der Grundstücke vor Beendigung der Ordnungsmaßnahmen auch im rechtsgeschäftlichen Verkehr nicht vorweggenommen wird. Daher ist es zwingend geboten, daß im Sanierungsgebiet bis zur Durchführung der Sanierung die Preisstabilität gewahrt bleibt.

   Diese Regelungen müssen sinngemäß auch im Rahmen der Entwicklungsmaßnahmen zur Geltung gelangen, bei denen ebenfalls eine Werterhöhung der Grundstücke durch die Tätigkeit der öffentlichen Hand eintritt. Ohne derartige Vorschriften können die für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen regelmäßig notwendigen erheblichen öffentlichen Investitionen gegenüber der Gesamtheit der Bürger nicht verantwortet werden.

V.

Die Gesetzgebungskompetenz des Bundes beruht auf Artikel 74 Nr. 18 (Grundstücksverkehr, Bodenrecht, Wohnungswesen, Siedlungswesen), Nr. 14 (Recht der Enteignung), Nr. 1 (Bürgerliches Recht), Artikel 105 Abs. 2 (Steuern) des Grundgesetzes. Die Voraussetzungen des Artikels 72 Abs. 2 Nr. 1 und 3 des Grundgesetzes sind gegeben.

In welchem Umfang städtebauliche Mißstände in den Städten und Dörfern des Bundesgebietes bestehen und in welchem Umfang städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen erforderlich werden, läßt sich gegenwärtig noch nicht genau festlegen. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, daß für die in dem Entwurf geregelten städtebaulichen Maßnahmen kein Zwang besteht, sie innerhalb einer möglichst kurzen Zeit durchzuführen. Sie können vielmehr nach Finanzierungsmöglichkeit und wirtschaftlichen Gegeben-

heiten in zweckmäßig erscheinenden Zeiträumen verwirklicht werden.

In welchem Umfang sich der Bund an der Finanzierung der städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen beteiligt, kann erst entschieden werden, wenn das von der Bundesregierung vorgelegte Gesetz zur Änderung und Ergänzung des Grundgesetzes (Finanzreformgesetz) verabschiedet ist. Nach dem Entwurf des Finanzreformgesetzes ist die Einfügung eines Artikels 104 a in das Grundgesetz vorgesehen, nach dessen Absatz 3 der Bund zur Abwehr einer Störung des gesamtwirtschaftlichen Gleichgewichts den Ländern für bestimmte Arten von Investitionen der Länder und Gemeinden Finanzhilfen gewähren kann; das gleiche soll für Investitionen von besondere Art und Bedeutung zur Abwehr von erheblichen Störungen der regionalen Wirtschaftsentwicklung gelten. Unter diese Regelungen können auch Finanzhilfen für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen fallen. Der vorliegende Entwurf enthält daher bereits Vorschriften über Finanzierungshilfen des Bundes, die in Erwartung der Verabschiedung des Finanzreformgesetzes vorgeschlagen werden.

Das gesetzgeberische Ziel, das mit diesem Entwurf verbunden ist, kann nur erreicht werden, wenn auch auf dem Gebiet der Grunderwerbsteuer weitgehende Befreiungen vorgesehen werden; der Entwurf wird daher in der Erwartung vorgelegt, daß die erforderlichen Befreiungsvorschriften noch geschaffen werden.

B. Zu den einzelnen Vorschriften

ERSTER TEIL

Allgemeine Vorschriften

Zu § 1 — Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen —

Die Besonderheiten, durch die sich Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen von sonstigen städtebaulichen Sachverhalten unterscheiden, sind in der allgemeinen Begründung (unter II) dargestellt worden. Die im Entwurf vorgesehenen Regelungen sind auf den Sondercharakter der Maßnahmen abgestellt. Im Interesse der Rechtsklarheit wird ihr Anwendungsbereich auf Maßnahmen in solchen Gebieten beschränkt, die förmlich als Sanierungs- und Entwicklungsgebiet festgelegt worden sind (Absatz 1).

Absätze 2 und 3 bestimmen den im Entwurf verwandten Begriff der Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen. Hierzu wird auf die allgemeine Begründung (unter III) verwiesen.

Absatz 4 entspricht § 4 Abs. 1 des früheren Gesetzentwurfs. Wie bereits in der allgemeinen Begründung (unter IV) hervorgehoben, verfolgt der Entwurf das Ziel, die Eigentümerbelange bei Sanierungsmaßnahmen weitgehend zu berücksichtigen und bei Entwicklungsmaßnahmen Eigentum an Grund und Boden für weite Kreise der Bevölkerung zu begründen. Absatz 4 bringt dies zum Ausdruck. Die Folgerungen aus diesem allgemeinen Grundsatz werden in verschiedenen Einzelvorschriften des Entwurfs, auf die ebenfalls bereits in der allgemeinen Begründung hingewiesen ist, gezogen.

Zu § 2 — Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger —

Die Durchführung notwendiger öffentlicher Sanierungsmaßnahmen ist für die allgemeine wirtschaftliche, kulturelle und soziale Weiterentwicklung in Bund und Ländern von größter Bedeutung. Der Gesamtstaat in seiner bundesstaatlichen Gliederung soll daher nach § 2 soweit wie möglich die Durchführung von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen unterstützen. Die in Absatz 2 enthaltene Verpflichtung, Grundstücke für die Durchführung von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen zur Verfügung zu stellen, stellt eine Parallele zu § 89 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes dar; diese Vorschrift ist in der Praxis mit Erfolg angewendet worden.

ERSTER ABSCHNITT

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets

Zu § 3 — Förmliche Festlegung —

Nach Absatz 1 können Gemeinden sanierungsbedürftige Flächen nur dann durch Beschluß förmlich als Sanierungsgebiet festlegen, wenn das öffentliche Interesse die Anwendung der besonderen Vorschriften dieses Entwurfs zur Vorbereitung und Durchführung der Sanierung rechtfertigt. Das öffentliche Interesse bezieht sich dabei einmal auf das Ziel, städtebauliche Mißstände, die in den Absätzen 2 und 3 näher umrissen sind, zu beseitigen, zum anderen darauf, dies in einem Vorgang zu bewirken, der von der Vorbereitung der Maßnahmen zu ihrer Beendigung wirtschaftlich und rechtlich eine Einheit bildet. Das öffentliche Interesse muß also nicht nur auf die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes gerichtet sein, sondern vor allem auf seine Verwirklichung bis zum Abschluß der Neubebauung, weil erst dann die bestehenden Mißstände in dem Gebiet beseitigt sind. Wegen der hohen mit der Sanierung regelmäßig verbundenen Kosten, die nicht aus dem Ertrag der Neubebauung getragen werden können, wird es zumeist notwendig aber auch gerechtfertigt sein, erhebliche öffentliche Mittel für die Durchführung der Maßnahmen einzusetzen und erst dadurch die durchgreifende Verbesserung der städtebaulichen Verhältnisse mit Vorteilen für alle Eigentümer zu bewirken. Die Notwendigkeit, öffentliche Mittel zur Erreichung des Sanierungszwecks einzusetzen, kann also ein wesentliches Indiz für das Vorliegen des öffentlichen Interesses sein. Die Regelungen über die Begrenzung des Sanierungsgebiets entsprechen den umlegungsrechtlichen Vorschriften des Bundesbaugesetzes und gehen auf die gleichen Erwägungen zurück.

Absatz 2 legt fest, wann ein Gebiet als sanierungsbedürftig anzusehen ist und konkretisiert zugleich den Begriff der städtebaulichen Mißstände. Die in

Nr. 1 genannten allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ergeben sich aus den anerkannten städtebaulichen Grundsätzen. Insbesondere betreffen sie die städtebauliche Hygiene und den Schutz der Menschen vor seelischen und körperlichen Beeinträchtigungen, deren Ursachen in städtebaulichen Verhältnissen zu suchen sind.

Ein städtebaulicher Mißstand kann aber auch dann vorliegen, wenn zwar die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen noch nicht insgesamt beeinträchtigt werden, das Gebiet jedoch in erheblichem Maße an der Erfüllung der Aufgaben gehindert wird, die sich aus seiner innergemeindlichen Funktion oder aus der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedeutung der Gemeinde im Verflechtungsraum ergeben (Absatz 2 Nr. 2). Vor allem in ländlichen Räumen, in denen die Lebens- und Arbeitsbedingungen auf Grund der Strukturveränderungen hinter der allgemeinen Entwicklung zurückgeblieben sind (vgl. Allgemeine Begründung I. 2. und 3.), können die hier genannten Voraussetzungen erfüllt sein.

Der Entwurf kann die Merkmale, aus denen zu entnehmen ist, ob ein Gebiet sanierungsbedürftig ist, nicht abschließend angeben. Er nennt deshalb in Absatz 3 beispielhaft typische Gesichtspunkte, aus deren Würdigung sich ergibt, ob Mißstände im Sinne des Entwurfs vorliegen. Die Gesichtspunkte können einzeln, zu mehreren oder insgesamt die Sanierungsbedürftigkeit ergeben; regelmäßig werden mehrere zusammentreffen müssen.

Die Gemeinde muß sich über die Umstände, die ein Gebiet sanierungsbedürftig machen, Kenntnis verschaffen und eine Vielzahl von Tatsachen ermitteln, um die Sanierung sachgerecht vorbereiten und durchführen zu können. Durch die Vorschrift des Absatzes 4 sollen zu diesem Zwecke Eigentümer, Mieter und sonstige Berechtigte zur Auskunft verpflichtet werden. Die Auskunftspflicht dient auch den Interessen der Betroffenen. Die Gemeinde wird dadurch in die Lage versetzt, berechtigte Wünsche soweit wie möglich zu berücksichtigen. Die den Behörden nach § 150 BBauG obliegende Pflicht, den für die Entscheidung erheblichen Sachverhalt von Amts wegen zu ermitteln und die den Beteiligten sowie anderen Personen und Stellen nach dieser Vorschrift obliegenden Pflichten bleiben unberührt (vgl. § 4).

Zu § 4 — Vorbereitende Untersuchungen und Stellungnahmen —

Nicht nur für die Beschlußfassung der Gemeinde über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets, sondern auch für die Prüfung der höheren Verwaltungsbehörde, ob der Beschluß der Gemeinde nach § 5 Abs. 2 genehmigt werden kann, ist es erforderlich, Untersuchungen darüber anzustellen, welche städtebaulichen Mißstände tatsächlich im Sanierungsgebiet vorliegen und welche Maßnahmen zu ihrer Beseitigung erforderlich sind. Überwiegend werden mehrere Unzulänglichkeiten nebeneinander bestehen, so daß je nach Art und Kumulation der Mißstände die Notwendigkeit und Dringlichkeit einer Sanierung zu erkennen ist. Für die höhere Verwaltungsbehörde, der aus mehreren Gemeinden ihres Zuständigkeitsbereiches Sanierungsfälle vorgelegt werden, wird die Konkretisierung der Mißstände auch für die Zuteilung oder Befürwortung zur Verfügung stehender oder zu erwartender finanzieller Mittel erheblich sein.

Schon vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets ist es notwendig, Überlegungen über die für die Durchführung der Maßnahmen erforderliche Zeit anzustellen und die Einstellung der Betroffenen zu der beabsichtigten Sanierung zu erfahren. Die Gemeinde wird sich namentlich möglichst frühzeitig darüber informieren müssen, welche Eigentümer grundsätzlich bereit sind, bei der Sanierung mitzuwirken und für welche Bewohner oder Geschäftsinhaber eine anderweitige Unterbringung in Betracht kommt, um die voraussichtlich notwendigen Maßnahmen in die Vorbereitungsüberlegungen einzubeziehen. Das gleiche gilt für die Feststellung der voraussichtlichen Kosten und der Finanzierungsmöglichkeiten. Denn die Genehmigung des Beschlusses über die förmliche Festlegung ist nach § 5 Abs. 2 Satz 5 zu versagen, wenn keine Aussicht besteht, die Finanzierung der erforderlichen Maßnahmen in absehbarer Zeit zu ermöglichen. Die Gemeinde hat daher das Ergebnis ihrer vorbereitenden Untersuchungen in einem Bericht darzulegen, der dem Antrag auf Genehmigung nach § 5 Abs. 2 beizufügen ist.

Im Zusammenhang mit den vorbereitenden Untersuchungen soll die Gemeinde auch den Trägern öffentlicher Belange möglichst frühzeitig, in jedem Falle vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes, Gelegenheit zur Stellungnahme geben (Absatz 2).

Zu § 5 — Beschluß über die förmliche Festlegung —

Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets erfolgt nach § 3 Abs. 1 durch Beschluß der Gemeinde. Aus Gründen der Rechtsklarheit ist in dem Beschluß sowohl das Sanierungsgebiet als Ganzes zu bezeichnen als auch jedes einzelne in dem Sanierungsgebiet gelegene Grundstück aufzuführen.

Die gleichen Gründe, die dafür maßgebend waren, daß der Bebauungsplan als Satzung beschlossen wird (§ 10 BBauG), sprechen dafür, daß auch der Beschluß der Gemeinde über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets in der Rechtsform der Satzung ergeht. Die Regelungen in Absatz 2 und in Absatz 3 Satz 3 über die Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde, die Bekanntmachung und das Inkrafttreten der Satzung sind daher den für Bebauungspläne geltenden Vorschriften der §§ 11 und 12 BBauG nachgebildet. Absatz 2 Satz 4 gibt jedoch der höheren Verwaltungsbehörde im Genehmigungsverfahren ausdrücklich einen zusätzlichen Versagungsgrund, der über die in § 11 Satz 3 BBauG in Verbindung mit § 6 Abs. 2 BBauG vorgesehene Kontrolle hinausgeht. Dadurch soll vermieden werden, daß eine förmliche Festlegung er-

folgt und damit die entsprechenden besonderen Rechtswirkungen eintreten, obwohl die Sanierung aus finanziellen Gründen nicht durchführbar ist. Das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen, die die Gemeinde nach § 4 vorzunehmen und über die sie der höheren Verwaltungsbehörde zu berichten hat, ist in diesem Zusammenhang von besonderer Bedeutung.

Die in den Absätzen 3 und 4 enthaltene Verpflichtung der Gemeinde, auf die Genehmigungspflichten nach § 16 und die Rechtswirkungen der §§ 15, 18 und 19 hinzuweisen, dient den Interessen der betroffenen Eigentümer.

Grundstücksverkehr und bestimmte Grundstücksbelastungen unterliegen in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten nach § 16 gewissen Beschränkungen. Damit interessierte Personen hiervon Kenntnis erhalten und ihre Maßnahmen darauf einstellen können, ist nach Absatz 5 entsprechend der Regelung des § 54 BBauG in der Umlegung in die Grundbücher der von der förmlichen Festlegung betroffenen Grundstücke ein Sanierungsvermerk einzutragen. Da die Beschränkungen des Grundstücksverkehrs und der Grundstücksbelastungen nach § 16 die gleichen sind wie bei einer Umlegung nach dem in diesem Gesetz geänderten § 51 BBauG, ist die Eintragung eines Umlegungsvermerks nicht erforderlich, wenn seine Sanierung nach den Vorschriften dieses Entwurfs durchgeführt wird.

Zu § 6 — Wirkungen der förmlichen Festlegung —

In dieser Vorschrift werden die Rechtsfolgen, die die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets auslöst, bestimmt. Die Regelungen ziehen die Folgerungen, die sich aus der Vorschrift des § 16 — genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge — ergeben. Die in dieser Vorschrift aufgenommenen genehmigungspflichtigen Tatbestände entsprechen inhaltlich im wesentlichen den im Bundesbaugesetz enthaltenen Genehmigungspflichten für Vorhaben und Rechtsvorgänge bei einer Veränderungssperre (§§ 14 ff. BBauG), bei einer Bodenverkehrsgenehmigung (§ 19 BBauG) und bei einer umlegungsrechtlichen Verfügungs- und Veränderungssperre (§ 51 BBauG). Auf diese Rechtsinstitute des Bundesbaugesetzes konnte daher im Interesse einer beschleunigten Durchführung der erforderlichen Maßnahmen in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet verzichtet werden. Unberührt bleiben jedoch Entschädigungsansprüche, die vor der förmlichen Festlegung nach § 18 BBauG entstanden sind sowie Ansprüche, die sich aus § 21 Abs. 2 und 3 BBauG ergeben, wenn eine Baugenehmigung trotz vorher erteilter Bodenverkehrsgenehmigung versagt worden ist.

Absatz 4 bestimmt im Wege einer Gesetzesinterpretation, daß die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets als eine Änderung der tatsächlichen und rechtlichen Voraussetzungen im Sinne des § 21 Abs. 2 BBauG gilt. Da hierin für den betroffenen Grundeigentümer ein enteignender Eingriff liegen kann, ist eine Entschädigung zu leisten, wenn die Voraussetzungen des § 21 Abs. 2 Satz 2 BBauG vorliegen.

Wenn bereits vor der förmlichen Festlegung für das betroffene Gebiet eine Veränderungssperre beschlossen oder ein Baugesuch nach § 15 BBauG zurückgestellt worden ist, entfallen nach Absatz 5 die daraus resultierenden Rechtswirkungen mit dem Beschluß nach § 3 Abs. 1 Satz 1.

Sanierungsmaßnahmen werden regelmäßig in solchen Gebieten durchgeführt ,die bereits erschlossen sind und in denen die Eigentümer bereits Beiträge für Erschließungsanlagen bezahlt haben. Nach dem geltenden Recht müßten die Eigentümer ggf. nochmals Beiträge bezahlen, wenn im Zuge der Sanierung neue Erschließungsanlagen hergestellt oder bestehende erweitert oder verbessert werden, obwohl die einzelnen Grundstücke hierdurch keinen Wertzuwachs erfahren müssen. Um dieses Ergebnis zu vermeiden, sind nach Absatz 6 in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten die Vorschriften über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nicht anzuwenden. Der Eigentümer hat jedoch nach § 51 Abs. 2 die Kosten der Ordnungsmaßnahmen — zu denen auch eine Erschließung gehört (§ 11 Abs. 1) — zu tragen, soweit sie durch die Erhöhung des Wertes seines Grundstücks gedeckt werden.

Nach § 5 Abs. 4 BBauG sind Sanierungsgebiete im Flächennutzungsplan kenntlich zu machen. Dies ist noch nicht überall geschehen. Außerdem gelten in manchen Gemeinden vorbereitende Bauleitpläne und Wirtschaftspläne früheren Rechts als Flächennutzungspläne gemäß § 173 Abs. 1 und 2 BBauG fort, in denen Sanierungsgebiete noch nicht kenntlich gemacht sind. Um § 5 Abs. 4 BBauG Rechnung zu tragen, bedarf es daher spätestens mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets auch einer Berichtigung des Flächennutzungsplans.

Zu § 7 — Förmliche Festlegung durch einen Planungsverband —

Durch Absatz 1 wird § 4 BBauG ergänzt. Im Falle eines Zusammenschlusses nach § 4 BBauG wird die Möglichkeit eröffnet, daß der Planungsverband auch hinsichtlich der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets und der Durchführung der Sanierung an die Stelle der Gemeinde treten kann. Es bedarf dazu entsprechender Bestimmungen in der Satzung des Planungsverbandes. Absatz 2 entspricht dem § 4 Abs. 8 BBauG.

ZWEITER ABSCHNITT

Durchführung der Sanierung

Zu § 8 — Aufgabe der Gemeinde —

Hat die Gemeinde ein Sanierungsgebiet förmlich festgelegt, so gehört es zu ihren Aufgaben, dafür zu sorgen, daß die für die Durchführung der Sanierung

erforderlichen Maßnahmen getroffen und aufeinander abgestimmt werden. Dies gilt auch dann, wenn sie die Sanierung nicht selbst durchführt. Die Gemeinde soll insbesondere die Maßnahmen, deren Durchführung ihr selbst obliegt, wie z. B. ein Umlegungsverfahren oder die Erschließung, rechtzeitig einleiten und von den ihr nach dem Bundesbaugesetz oder nach diesem Gesetz zustehenden hoheitlichen Befugnissen Gebrauch machen, sobald und soweit es zur Erreichung des Sanierungszweckes erforderlich ist. Die Ausübung der der Gemeinde obliegenden Aufgaben muß in ihr pflichtgemäßes Ermessen gestellt werden. Deshalb war klarzustellen, daß aus diesen Aufgaben keine Rechtsansprüche gegenüber der Gemeinde hergeleitet werden können.

Für die praktische Durchführung der Sanierung ergeben sich nicht unerhebliche verwaltungsmäßige Schwierigkeiten aus der Tatsache, daß nach geltendem Recht für die im Einzelfall zu treffenden Maßnahmen die Zuständigkeit verschiedener Stellen gegeben ist (Gemeindevertretung, Gemeindeverwaltung, Umlegungsausschuß, höhere Verwaltungsbehörde). Daß die Funktionen der höheren Verwaltungsbehörde unberührt bleiben müssen, steht außer Frage. Es besteht jedoch die Möglichkeit, die Aufgaben der Gemeinde und des Umlegungsausschusses weitgehend auf eine Stelle (Sanierungsausschuß) zu übertragen. Durch eine derartige Regelung würde der Ablauf eines Sanierungsvorganges beschleunigt und vereinfacht. Absatz 2 ermächtigt daher entsprechend § 46 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBauG die Länder, zu bestimmen, daß bei Gemeinden Sanierungsausschüsse gebildet werden und mit welchen Befugnissen diese Ausschüsse auszustatten sind.

Zu § 9 — Erörterung mit den Eigentümern im Sanierungsgebiet —

Die Gemeinde soll die beabsichtigte Neugestaltung des Sanierungsgebiets, die Möglichkeiten einer Neuordnung der Eigentumsverhältnisse, der Durchführung der Sanierung und ihrer Finanzierung möglichst frühzeitig mit den Eigentümern erörtern. In der Vorschrift kommt wie in einer Reihe anderer Vorschriften des Entwurfs zum Ausdruck, daß die Sanierung eine besonders enge Fühlungnahme und Zusammenarbeit zwischen den Eigentümern und der Gemeinde erfordert und daß in erster Linie die Eigentümer zur Durchführung von Sanierungsmaßnahmen berufen sind. Die Gemeinde soll deshalb mit den Eigentümern vor allem auch erörtern, ob und in welchem Umfang sie bereit und in der Lage sind, die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen, erforderlichenfalls unter Einschaltung eines Sanierungsbetreuers, selbst zu übernehmen. Es dürfte zweckmäßig sein, dabei auch bereits die Frage unter Umständen notwendig werdender Umsetzungen von Gewerbebetrieben zu besprechen.

Soweit es möglich ist, soll die Gemeinde bei den Maßnahmen, die sie zur Vorbereitung und Durchführung der Sanierung ergreift, die Wünsche der Eigentümer berücksichtigen.

Zu § 10 — Bebauungsplan für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet —

Für die Durchführung der Sanierung ist ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG mit den erforderlichen Festsetzungen für die Neugestaltung des Sanierungsgebiets aufzustellen. Dabei sind auch die Belange des Denkmalschutzes in angemessener Weise zu berücksichtigen. Es sollen keine Gebäude beseitigt werden, die einzeln oder im Gesamtbild eines Straßenzuges aus denkmalpflegerischen Gründen erhaltungswürdig sind. Die zu beseitigenden baulichen Anlagen, die sich aus einem Vergleich zwischen dem vorhandenen baulichen Bestand und den Festsetzungen des neuen Bebauungsplans ergeben, müssen nach Absatz 1 Satz 3 im Bebauungsplan kenntlich gemacht werden. Ferner ist auch das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet kenntlich zu machen, da der Bebauungsplan diese wichtige städtebauliche Maßnahme erkennen lassen soll (Abs. 1 Satz 4). Diese Kenntlichmachungen in Satz 3 und Satz 4 sind keine Festsetzungen im Sinne des § 9 Abs. 1 BBauG.

Um zu gewährleisten, daß für die Neuordnung des Sanierungsgebiets sachgerechte Pläne ausgearbeitet werden, die in ihrer Qualität den neuzeitlichen städtebaulichen Anforderungen für die überschaubare Zukunft entsprechen, bestimmt Absatz 1 Satz 5, daß sich die Gemeinden, bzw. ihre für die Planung zuständigen Ämter, von sachkundigen, unabhängigen und erfahrenen Personen oder Stellen bei der Aufstellung der Bauleitpläne beraten lassen sollen.

Für den Fall, daß ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG für die Neugestaltung des Sanierungsgebiets bei der förmlichen Festlegung bereits vorhanden ist, ist zur Verfahrensvereinfachung in Absatz 2 bestimmt, daß die Kenntlichmachung nach Absatz 1 Sätze 3 und 4 im Wege der Berichtigung zu erfolgen hat. Es ist aber auch möglich, falls bei der Aufstellung eines Bebauungsplans vorhersehbar ist, daß eine spätere Sanierung in Betracht kommt, die Kenntlichmachung nach Absatz 1 Sätze 3 und 4 schon bei der Aufstellung des Bebauungsplans vorzunehmen.

Bevor der Bebauungsplan im Sinne des § 10 rechtsverbindlich geworden ist, gelten auch im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet für die Zulässigkeit von Vorhaben die Vorschriften der §§ 33, 34 und 35 BBauG.

Die nach Absatz 3 vorgeschriebene Benachrichtigung ergänzt die Vorschrift des § 5 Abs. 3.

Wenn die Grundstücke in einem Umlegungsgebiet liegen, erübrigt sich die in Absatz 3 vorgeschriebene Benachrichtigung, weil bereits im Umlegungsverfahren eine ausreichende Unterrichtung der Eigentümer gewährleistet ist. Die Grundeigentümer sind nach § 48 Abs. 1 Nr. 1 BBauG an dem Umlegungsverfahren beteiligt.

Zu § 11 — Umfang und Möglichkeiten der Durchführung —

In Absatz 1 wird festgelegt, welche Maßnahmen zur Durchführung der Sanierung gehören. Dazu zählen

alle für die Beseitigung des sanierungsbedürftigen Zustandes und für die Neugestaltung des Sanierungsgebietes erforderlichen Maßnahmen, sei es, daß sie innerhalb, sei es, daß sie — wie der Bau von Ersatzwohnungen — außerhalb des Sanierungsgebiets getroffen werden müssen. Satz 2 nennt Beispiele für solche Maßnahmen und unterscheidet dabei — was insbesondere im Hinblick auf die Finanzierung von Bedeutung ist — zwischen Ordnungsmaßnahmen und Baumaßnahmen. Bei der Verschiedenheit der Sanierungsfälle und der Vielzahl der in Betracht kommenden Aufgaben ist eine erschöpfende Aufzählung im einzelnen jedoch nicht möglich. Die Erschließung wird in die Ordnungsmaßnahmen eingereiht, weil nach § 6 Abs. 6 im Sanierungsgebiet Erschließungsbeiträge nicht erhoben werden dürfen. Die Anlage von Grünflächen wird, soweit sie nicht zu den Erschließungsanlagen gehören, zu den Baumaßnahmen gerechnet.

Absatz 2 bestimmt, wer für die Durchführung der Sanierung in Betracht kommt: die Gemeinde, die Grundeigentümer oder ein Sanierungsträger. Die näheren Voraussetzungen, unter denen sie tätig werden können, enthalten die nachfolgenden Vorschriften. Absatz 2 Satz 3 ermöglicht es, die Durchführung der Sanierung räumlich oder sachlich auf die verschiedenen für die Durchführung in Betracht kommenden Stellen zu verteilen. Die Vorschrift trägt einem praktischen Bedürfnis Rechnung.

Nach Absatz 3 dürfen in Anlehnung an die Grundsätze in § 37 Abs. 2 und § 38 BBauG Grundstücke, die den dort genannten Zwecken dienen oder die den dort bezeichneten Vorschriften unterliegen, nur mit Zustimmung des jeweiligen Bedarfsträgers Sanierungsmaßnahmen unterworfen werden. Damit wird klargestellt, daß die Bedürfnisse dieser Bedarfsträger auch bei der Sanierung zu berücksichtigen sind. Für die Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost enthält Absatz 3 eine Ergänzung, da das in § 38 BBauG angesprochene Telegraphenwegegesetz im wesentlichen nur Regelungen für die Telegraphen- und Fernsprechlinien enthält, die auf Verkehrswegen geführt werden.

Zu § 12 — Vorrangige Durchführung durch die Eigentümer —

Den Eigentümern soll die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen vorrangig überlassen bleiben, soweit die zweckmäßige Durchführung der Sanierung durch sie gewährleistet ist. Voraussetzung ist dabei insbesondere, daß sie zur Durchführung bereit und in der Lage sind und daß die Sanierung innerhalb angemessener Frist abgeschlossen wird. Diese Voraussetzungen für die Beteiligung der Eigentümer sind erforderlich, um sicherzustellen, daß die Sanierung insgesamt nicht gefährdet wird. Die Einzelheiten der Durchführung, insbesondere auch die Frist hierfür, sind in einem Sanierungsvertrag zwischen der Gemeinde und den Eigentümern zu regeln.

Die gesamte Sanierung, insbesondere Straßenbau, Anlegung von Grünflächen usw., wird jedoch regelmäßig nicht von den Eigentümern allein durchgeführt werden können.

Durch Absatz 2 soll eine sachgerechte Durchführung der Sanierung durch die Eigentümer gewährleistet werden. Häufig werden die Eigentümer selbst den Wunsch haben, sich von einem geeigneten Unternehmen oder einer erfahrenen und zuverlässigen Privatperson betreuen zu lassen. Im Interesse der zweckmäßigen Durchführung der Sanierung kann aber auch die Gemeinde von sich aus verlangen, daß sich die Eigentümer betreuen lassen. Absatz 2 Satz 3 stellt sicher, daß ein von der Gemeinde beauftragter Sanierungsträger den Auftrag eines Eigentümers, ihn bei der Durchführung der Ordnungsmaßnahmen zu betreuen, nicht ablehnen kann.

Nach Absatz 3 führt ein Sanierungsverband oder die juristische Person, zu der die Eigentümer sich zusammengeschlossen haben, die Sanierung als Eigentümer durch. Es können daher beispielsweise Förderungsmittel, die einem Eigentümer gewährt werden können, auch einem Sanierungsverband gewährt werden. Das gleiche gilt für alle Maßnahmen, die nach dem Entwurf gegenüber einzelnen Grundeigentümern getroffen und für alle Ansprüche, die von einzelnen Eigentümern erhoben werden können.

Zu § 13 — Durchführung durch die Gemeinde —

Die Vorschrift unterscheidet zwei Fälle.

In Absatz 1 wird vorausgesetzt, daß die Eigentümer zur Durchführung eines Teils der Ordnungsmaßnahmen auf ihren Grundstücken nicht in der Lage, im übrigen jedoch zur Durchführung der Sanierung bereit sind. In diesem Falle hat die Gemeinde die Eigentümer dadurch zu unterstützen, daß sie auf Grund der ihr nach dem Bundesbaugesetz und diesem Entwurf zustehenden Befugnisse die Durchführung der Ordnungsmaßnahmen veranlaßt. In Betracht kommt z. B. die anderweitige Unterbringung von Mietern und Pächtern, zu der die Eigentümer selbst nicht in der Lage sind, die Erteilung eines Abbruchgebotes an einen Eigentümer, der zur Sanierung nicht bereit ist, dessen Grundstück jedoch im Zusammenhang mit den Grundstücken anderer sanierungswilliger Eigentümer von Baulichkeiten geräumt werden muß. In diesen Fällen behalten die Eigentümer ihre Grundstücke und führen nach Erledigung der Ordnungsmaßnahmen durch die Gemeinde die Sanierung, insbesondere die Baumaßnahmen, weiter durch.

Absatz 2 behandelt demgegenüber den Fall, daß die zweckmäßige Durchführung der Sanierung durch Einzeleigentümer nicht gewährleistet ist, sie also zur Durchführung der Gesamtmaßnahme nicht bereit oder nicht in der Lage sind. Hier kann die Gemeinde die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen selbst übernehmen. Das bedeutet, daß das Eigentum am Grundstück auf die Gemeinde übergehen muß, damit diese die Sanierungsmaßnahmen selbst durchführen kann. Die Gemeinde soll jedoch in derartigen Fällen in der Regel nicht selbst die Maßnahmen durchführen, sondern sich eines Sanierungsträgers bedienen, der dann gemäß § 14 zur Durchführung der Sanierung tätig wird.

Die Gemeinde ist nach § 24 verpflichtet, zur Durchführung der Sanierung erworbene Grundstücke wei-

ter zu veräußern. Der Verkaufspreis bemißt sich dabei nach dem Wert, den das Grundstück auf Grund der Neuordnung des Gebiets hat.

Zu § 14 — Durchführung durch einen Sanierungsträger —

In den Fällen, in denen die sachgerechte Durchführung der Sanierung durch die Eigentümer nicht gewährleistet ist, insbesondere sie die Sanierungsmaßnahmen nicht durchführen können oder wollen, ist der Gemeinde durch § 13 Abs. 2 die Möglichkeit eröffnet, die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen selbst zu übernehmen; sie soll in der Regel einen Sanierungsträger mit der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen beauftragen. Seine Aufgabe bei der Durchführung ist in Absatz 1 umrissen. Die Durchführung der Sanierung kann auch in räumlicher oder sachlicher Aufteilung mehreren Sanierungsträgern übertragen werden.

Der Sanierungsträger muß nach Absatz 2 die Voraussetzungen des § 41 erfüllen, d. h. es muß sich um ein Unternehmen handeln, das eine besondere — generelle oder für den Einzelfall geltende — Bestätigung der zuständigen Behörde für die Übernahme der Geschäfte eines Sanierungsträgers erhalten hat.

Der Sanierungsträger wird kraft Gesetzes als Treuhänder der Gemeinde tätig. Die Einzelheiten über das Treuhandverhältnis, insbesondere auch die Pflicht für den Sanierungsträger, zur Durchführung des Auftrags erworbene Grundstücke wieder zu veräußern, sind in §§ 42 bis 47 geregelt.

DRITTER ABSCHNITT

Besondere bodenrechtliche Vorschriften

Zu § 15 — Wertermittlung bei Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen —

Die Nichtberücksichtigung von Werterhöhungen des Grund und Bodens bei Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, die infolge der Erwartung, der Vorbereitung und der Durchführung der Sanierung entstehen, ist für das Gelingen der Sanierung von entscheidender Bedeutung. Ohne sie wird jede Sanierung wesentlich erschwert oder sogar unmöglich gemacht. Denn die Erfahrung zeigt, daß dann, wenn Sanierungsabsichten in der Öffentlichkeit bekannt werden, im Hinblick auf die Sanierung oft Grundstücksgeschäfte vorgenommen werden, die die Grundstückspreise in dem betreffenden Gebiet in die Höhe treiben. Sie nehmen damit den durch die Sanierung erstrebten Erfolg, der gerade erst durch Einsatz öffentlicher Mittel und behördliche Initiative herbeigeführt werden soll, vorweg. Würde das zugelassen, so könnten aus der Beseitigung unwürdiger Zustände unberechtigte Gewinne erzielt werden und damit eine doppelte Belastung der Allgemeinheit eintreten. Unter diesen Umständen könnte die Sanierung vielfach überhaupt nicht durchgeführt werden.

Hinzu kommt noch, daß es sich bei der Sanierung um einen Vorgang handelt, der zur Beseitigung städtebaulicher Mißstände von der Gemeinschaft der Bürger veranlaßt, von ihr geleitet und regelmäßig erst durch den Einsatz erheblicher öffentlicher Mittel ermöglicht wird. Beruht aber der Erfolg der Sanierung maßgeblich auf Maßnahmen und Leistungen der Allgemeinheit, so ist es vom Prinzip der gerechten Interessenabwägung geboten, dies bei der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen zu berücksichtigen (vergleiche im übrigen die allgemeine Begründung IV. 3.).

Absatz 1 bestimmt daher, daß bei der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen auf Grund von Maßnahmen, die der Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet dienen, Werterhöhungen, die durch die Aussicht auf eine Sanierung oder durch deren Durchführung eingetreten sind, nur insoweit berücksichtigt werden, als dies nach gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten geboten erscheint. Es ist somit von dem Grundstückswert auszugehen, der ohne Aussicht auf die Durchführung der Sanierung und ohne Neuplanung bestünde, und ein Zuschlag zu diesem Wert zu gewähren, soweit es bei Abwägung der Interessen gerechtfertigt ist. Insoweit wird einem in Artikel 14 Abs. 3 des Grundgesetzes enthaltenen Grundgedanken entsprochen.

Die Regelung bezieht sich vor allem auf Ausgleichsansprüche in der Umlegung sowie auf Entschädigungsansprüche bei Enteignungen. Die Entschädigungspflicht der Gemeinde auf Grund der §§ 40—44 BBauG bleibt unberührt.

§ 15 Abs. 1 hat eine Parallele in den Umlegungsvorschriften des Bundesbaugesetzes (§ 57). Entsprechende Regelungen enthält auch § 46 des Flurbereinigungsgesetzes.

Absatz 2 enthält eine Klarstellung für die Berechnung des bei Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen nach der Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken zu bestimmenden Wertes von Gebäuden und Gebäudeteilen. Durch diese Vorschrift soll sichergestellt werden, daß eine an sich vorhandene Wertminderung baulicher Anlagen, die sich jedoch in den Forderungen der Verkäufer nicht immer widerspiegelt, bei Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen zu berücksichtigen ist. Gerade in Sanierungsgebieten sind häufig Gebäude vorhanden, die wegen ihrer z. Z. noch hohen Rendite unangemessen hoch von den Verkäufern eingeschätzt werden, obwohl dies von der Beschaffenheit der Bausubstanz her nicht gerechtfertigt ist. Es erschien daher zweckmäßig, eine vorbeugende Klarstellung in das Gesetz aufzunehmen.

Absatz 3 enthält den von der höchstrichterlichen Rechtsprechung entwickelten und auch im Bundesbaugesetz (§ 93 Abs. 3 Satz 1) enthaltenen Grundsatz der Vorteilsausgleichung. Bei Berechnung von Entschädigungsleistungen unter Berücksichtigung dieses Vorteilsausgleichs ist jedoch nicht darauf abzustellen, ob beispielsweise die Enteignung unmittelbar

auch den Vorteil zur Entstehung gebracht hat. Es genügt, daß Schaden und Vorteil aus mehreren, miteinander in adäquatem Zusammenhang stehenden Ereignissen fließen. Bei der Bemessung der Entschädigung sind mithin Vorteile anzurechnen, die sich aus der Neuordnung des Sanierungsgebiets ergeben, und — bei der Entschädigung wegen Beseitigung von baulichen und sonstigen Anlagen — Werterhöhungen des Grundstücks selbst, so zum Beispiel, wenn bei der Durchführung der Sanierung die auf einem Grundstück bestehenden Hintergebäude entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans abgerissen werden müssen, während das Maß der baulichen Nutzung der Vordergebäude erhöht wird. Die aus der Höherzonung sich ergebenden Wertsteigerungen sind bei der Bemessung der Entschädigung für den Abriß des Hintergebäudes zu berücksichtigen.

In Absatz 4 werden für die Umlegung die Folgerungen aus den in Absatz 1 niedergelegten Wertermittlungsgrundsätzen gezogen. Der außerdem in Absatz 4 vorgesehene Ausschluß des § 58 BBauG bei der Umlegung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet ist notwendig, weil in überwiegend bebauten Gebieten nur eine Umlegung nach dem Verhältnis der Werte sinnvoll ist. Die Verteilung nach Flächen gemäß § 58 BBauG ist hier praktisch nicht durchführbar.

Absatz 5 bestimmt für das Enteignungsverfahren im Hinblick auf § 87 Abs. 2 Nr. 2, § 88 und § 95 Abs. 2 Nr. 2 BBauG, daß bei Angeboten ein Kaufpreis als angemessen anzusehen ist, der den erwarteten oder eingetretenen Sanierungsvorteil unberücksichtigt läßt.

Nach Absatz 6 hat der für die Ermittlung von Grundstückswerten nach dem Siebenten Teil des Bundesbaugesetzes zuständige Gutachterausschuß auf Antrag auch die Grundstückswerte zu ermitteln, die nach Absatz 1 maßgebend sind.

In Gebieten, für die Sanierungsabsichten in der Öffentlichkeit bekannt werden, ist, wie die Erfahrungen zeigen, mit Vereinbarungen zu rechnen, die das Ziel haben, im Falle der Sanierung höhere Ausgleichs- oder Entschädigungsleistungen zu erlangen. Dies kann z. B. dadurch geschehen, daß Pachtverträge mit einer Laufzeit abgeschlossen werden, die in anderen vergleichbaren Gebieten nicht üblich ist. Derartigen Absichten muß vorgebeugt werden. Absatz 7 sieht daher vor, daß bei der Bemessung von Ausgleichs- oder Entschädigungsleistungen Vereinbarungen insoweit unberücksichtigt bleiben, als sie von üblichen Vereinbarungen in vergleichbaren Gebieten, die nicht förmlich festgelegte Sanierungsgebiete sind, auffällig abweichen und anzunehmen ist, daß sie abgeschlossen worden sind, um höhere Ausgleichs- oder Entschädigungsleistungen zu erlangen.

Zu § 16 — Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge —

Eine Sanierung kann nur dann mit der vom öffentlichen und privaten Interesse her gebotenen Intensität innerhalb einer angemessenen Frist durchgeführt werden, wenn Rechtsvorgänge unterbunden und tatsächliche Veränderungen der Grundstücke verhindert werden, die sich erschwerend auf den Ablauf der Sanierung auswirken können. Die Gemeinde muß daher in die Lage versetzt werden, bereits vom Zeitpunkt der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets an von derartigen Vorhaben Kenntnis zu erhalten. Sie muß befugt sein, solche Vorgänge dann zu untersagen, wenn ihre Realisierung zu einer Erschwerung der Sanierung führen würde.

Die einzelnen Vorschriften des Bundesbaugesetzes über Veränderungsverbote und Genehmigungspflichten (§§ 14 ff., § 19 und § 51) sind auf die Bauleitplanung und Umlegung bezogen und dienen der Sicherung dieser Institute. Die Besonderheiten der Sanierung, insbesondere die ihr eigentümliche Konzentration des Planungs-, Bodenordnungs- und Bebauungsvorgangs gebieten indessen im Interesse der Bürger, wie auch unter dem Gesichtspunkt der Verwaltungspraktikabilität, diese Veränderungsverbote und Genehmigungspflichten in ihrer rechtlichen Ausformung auf die spezifischen Bedürfnisse der Sanierung auszurichten, sie andererseits aber nur insoweit zu übernehmen, wie es der Sanierungszweck unbedingt erfordert. Hierzu wird auf die Begründung zu § 71 Bezug genommen.

In Absatz 1 Nr. 1 und Nr. 3 wird wie in dem durch § 71 dieses Gesetzes geänderten § 51 des BBauG entsprechend der Vorschrift des § 2 Abs. 1 des Grundstückverkehrsgesetzes vom 28. Juli 1961 (BGBl. I S. 1091) die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und der schuldrechtliche Vertrag hierüber in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten genehmigungspflichtig gemacht. Die Genehmigung darf, wie schon bisher, versagt werden, wenn der Rechtsvorgang die Umlegung bzw. Sanierung wesentlich erschweren würde. Dabei wird gesetzlich festgelegt, daß eine derartige Erschwerung auch dann vorliegt, wenn die Preisvereinbarung über den nach § 15 zu ermittelnden Werten liegt. Dies ist die logische Konsequenz aus der Regelung des § 15. Der Grundsatz, daß niemand aus der Sanierung ungerechtfertigte Gewinne erzielen soll, würde andernfalls durchbrochen. Denn würde im rechtsgeschäftlichen Grundstücksverkehr die Preisbildung für Grundstücke den am Markt wirkenden Kräften selbst überlassen, so ergibt die gesamte bisherige Sanierungspraxis, daß Wertsteigerungen, die aus der Durchführung der Sanierung erwartet werden, die Preisvorstellungen der Eigentümer maßgebend beeinflussen. Die daraus resultierende Überhöhung der Bodenpreise würde die Sanierung erschweren. Die Gemeinden würden gezwungen, Mittel zum Erwerb von Grundstücken, die sie zur Erfüllung der Sanierungsaufgabe benötigen, vor Reaktion des Marktes auf die Sanierungsabsicht, also bereits zu einem Zeitpunkt bereitzustellen, in dem ein Grunderwerb nach dem Stand der Sanierung noch nicht erforderlich ist. Dazu sind aber die Gemeinden meist nicht in der Lage. Ihre Ankaufstätigkeit würde zudem erfahrungsgemäß sofort zu Preissteigerungen führen. Spätere Erwerbsverhandlungen scheiterten an den infolge der Sanierungserwartung gestiegenen

Grundstückspreisen. Nach Absatz 3 soll daher die Genehmigung versagt werden, wenn die Preisvereinbarung der Vertragsparteien bei einer Grundstücksveräußerung über dem Wert liegt, der sich unter Beachtung des § 15 Abs. 1 ergeben würde. Auf diese Weise kann die notwendige Preisstabilität des Bodens in Sanierungsgebieten erreicht werden. Die Prüfung des Kaufpreises schützt auch den Käufer; denn würde er beim Erwerb eines Grundstücks einen Preis vereinbaren, der voll die durch die Aussicht und Durchführung der Sanierung eingetretenen Werterhöhungen berücksichtigt, so würde die Gemeinde ein Vorkaufsrecht nicht ausüben können, sondern das Grundstück unter Umständen enteignen müssen. Bei der Bemessung der Enteignungsentschädigung würde aber nach § 15 Abs. 1 ein geringerer Wert zugrunde gelegt. Nicht zuletzt aus diesem Grunde ist eine Preiskontrolle unbedingt erforderlich.

Eine entsprechende Regelung enthält auch § 9 des Grundstückverkehrsgesetzes.

Durch die in Absatz 1 aufgezählten genehmigungspflichtigen Rechtsvorgänge sind zugleich die in § 19 und die in dem — durch § 71 dieses Gesetzes geänderten — § 51 Nr. 1 bis 4 BBauG genannten Tatbestände erfaßt.

Absatz 2 entspricht der Vorschrift des § 51 Abs. 2 Nr. 5 bis 7 BBauG — Verfügungs- und Veränderungssperre in der Umlegung — und stimmt inhaltlich überein mit den Regelungen des § 14 BBauG über eine Veränderungssperre zur Sicherung eines Bebauungsplans für den künftigen Planbereich. § 51, §§ 14 ff. und § 19 BBauG sind in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten deshalb nach § 16 nicht mehr anwendbar.

Durch die Zusammenfassung der Rechtsinstitute der §§ 14, 19 und 51 BBauG in einem Verfahren wird eine Verkürzung des Sanierungsablaufs erreicht. Zur Sicherung der Planung ist eine gemeindliche Satzung nach § 16 BBauG nicht mehr erforderlich. Der dadurch erzielte beachtliche Zeitgewinn beschleunigt das Sanierungsverfahren. Laufen Planungs- und Umlegungsverfahren nebeneinander, so wird künftig die der Veränderungssperre nach § 14 BBauG zugewiesene Sicherungsfunktion bei der Entscheidung über den Antrag auf Genehmigung des Vorgangs mit gewahrt.

Aus dem Fortfall der Veränderungssperre ergibt sich, daß auch kein Raum für die Entschädigungsregelung des § 18 BBauG verbleibt. Bei der Versagung einer notwendigen Genehmigung für grundstücksbezogene tatsächliche Veränderungen wird — wie schon nach geltendem Recht bei der umlegungsrechtlichen Sperre — eine Entschädigung nicht gewährt. Dies ist verfassungsrechtlich unbedenklich, denn eine den betroffenen Eigentümer beeinträchtigende Genehmigungsversagung ist ihrem inneren Gehalt nach eine Konkretisierung der sozialen Bindung des Eigentums. Bei einer Kollision der Interessen des Eigentums mit den zwingenden Erfordernissen einer dem Wohle der Allgemeinheit dienenden Sanierung ergibt sich aus der Situationsgebundenheit aller in dem betreffenden Gebiet gelegenen Grundstücke die Pflicht des einzelnen Eigentümers, von einer Verwendungsart seines Grundstücks abzusehen, die mit dem Sanierungszweck nicht vereinbar ist. Dies gilt um so mehr, als der Erfolg der Maßnahmen letztlich erst durch den Einsatz erheblicher öffentlicher Mittel und behördlicher Initiative gewährleistet wird. Das Eigentum wird in seiner Entfaltung nicht stärker belastet, als der zu dieser Belastung führende Grund es unabweisbar erfordert.

Durch verzögerliche Behandlung eines Sanierungsvorgangs darf eine Eigentumsbindung aber nicht zeitlich über Gebühr ausgedehnt werden. Sie ist entschädigungslos nur zulässig, wenn die Verwaltung sich bemüht, die Sanierung mit der notwendigen Umsicht unter Einsatz der gesamten verfügbaren Verwaltungskraft voranzutreiben. Die Entschädigungsregelungen in den §§ 40 ff. BBauG bleiben unberührt.

Für die in Absatz 1 und Absatz 2 bezeichneten Rechtsvorgänge und Tatbestände darf die Genehmigung nach Absatz 3 nur versagt werden, wenn das Vorhaben oder die Vereinbarung die Durchführung der Sanierung voraussichtlich wesentlich erschweren oder gar unmöglich machen würde. Wenn die Beteiligten aber auf Entschädigung für die durch ihre Vorhaben oder die Vereinbarung herbeigeführten Wertsteigerungen verzichten, so haben sie nach Absatz 4 einen Rechtsanspruch auf Erteilung der Genehmigung, wenn sich durch den Verzicht die Erschwerung beseitigen läßt.

Absatz 5 Satz 1 regelt die Zuständigkeiten für die Erteilung von Genehmigungen. Satz 2 stellt klar, daß eine Genehmigung nach § 16 mit einem Bescheid über die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Vorschriften des Ersten Abschnitts des Dritten Teiles des Bundesbaugesetzes verbunden werden kann. Denn durch die Genehmigung nach § 16 wird lediglich festgestellt, daß dem Rechtsvorgang oder dem damit bezweckten Vorhaben im Zeitpunkt der Entscheidung vom Sanierungszweck her gesehen keine Hindernisse entgegen stehen. Mit der Genehmigung nach § 16 wird daher nicht über die Zulässigkeit des Rechtsvorgangs oder des beabsichtigten Vorhabens nach sonstigen gesetzlichen Vorschriften entschieden.

Eine Bindungswirkung der Genehmigung entsprechend der Regelung des § 21 BBauG über die Bodenverkehrsgenehmigung ist in das Gesetz nicht aufgenommen worden. Sie wäre auch von der Sache her gesehen nicht gerechtfertigt. Denn der der Bodenverkehrsgenehmigung nach § 19 BBauG u. a. zugrunde liegende Gedanke, einen Bauwilligen vor dem Erwerb eines Grundstücks zu schützen, dessen Bebauung später nicht gestattet werden kann, greift bei der hier normierten Genehmigungspflicht nicht ein. Denn die Sanierungsmaßnahmen sind für das Gemeinwohl erforderlich. Sie werden erst durch den Einsatz von Mitteln der öffentlichen Hand ermöglicht. Die Genehmigungspflicht des § 16 dient daher vor allem dem öffentlichen Interesse und soll verhindern, daß einzelne Grundeigentümer oder sonstige Nutzungsberechtigte Maßnahmen treffen, die die vom Allgemeinwohl her erforderliche Durchführung der Sanierung erschweren würden.

Absatz 6 gibt die Möglichkeit, die Genehmigung unter Auflagen zu erteilen. Hierdurch können Hin-

dernisse, die der Genehmigung entgegenstehen, behoben werden.

Nach Absatz 7 sind entsprechend den § 14 Abs. 3 und § 51 Abs. 2 BBauG die Ausführung von Vorhaben, die bereits vor der förmlichen Festlegung rechtlich genehmigt wurden, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung von der Genehmigungspflicht ausgenommen.

Für die in Absatz 1 bezeichneten Rechtsvorgänge ist eine Genehmigung nicht erforderlich, soweit sie Zwecken der Landesverteidigung dienen. Auch wenn ein Bedarfsträger zur Erfüllung seiner Aufgaben ein Grundstück erwirbt, das in ein förmliches Verfahren nach den in § 38 BBauG bezeichneten Vorschriften einbezogen ist, bedarf es keiner Genehmigung für den Grundstückserwerb. Denn die Sanierung kann nicht erschwert werden, da der Bedarfsträger das Grundstück ohnehin erwerben müßte und es nur für die in dem förmlichen Verfahren bezeichneten Zwecke verwenden darf. Daß der Bedarfsträger, also auch die Stelle, die Grundstücke zum Zwecke der Landesverteidigung erwirbt, keine höheren Preise vereinbaren darf, wie jeder andere beim Kauf von Grundstücken in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten, wird in Satz 3 ausdrücklich klargestellt.

Absatz 9 gewährt dem Eigentümer, dem eine Genehmigung versagt worden ist, einen Übernahmeanspruch. Denn durch die Nichtgenehmigung eines Rechtsvorgangs wird die Nutzung des Grundeigentums beschränkt. Dies ist ohne Entschädigungsregelung nur zulässig, wenn sich die Beschränkung im Rahmen der Sozialpflichtigkeit des Eigentums hält. Darüber hinausgehende Beschränkungen sind jedoch entschädigungspflichtig. Der Entwurf geht davon aus, daß der Eigentümer die durch die beabsichtigte Sanierung hervorgerufenen Beschränkungen grundsätzlich hinzunehmen hat. Erst dann, wenn es ihm wegen der Sanierung nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder wenn er durch die Nutzungsbeschränkungen an einer wirtschaftlichen Grundsätzen entsprechenden Bewirtschaftung seines Grundstücks gehindert ist, können sich die im Rahmen der Sozialbindung hinzunehmenden Beschränkungen zu einer entschädigungspflichtigen Enteignung verdichten. Als Entschädigung sieht Absatz 9 einen Anspruch des betroffenen Grundeigentümers auf Übernahme seines Grundstücks durch die Gemeinde vor. Eine solche Entschädigungsregelung ist verfassungsrechtlich zulässig. Sie ist in mehreren Vorschriften des Bundesbaugesetzes enthalten. Wenn über die Übernahme des Grundstücks eine gütliche Einigung nicht zustande kommt, hat der Eigentümer einen Rechtsanspruch auf Entziehung seines Grundstücks.

Nach Absatz 10 ist § 23 BBauG auf die in Absatz 1 genannten genehmigungspflichtigen Tatbestände entsprechend anzuwenden. Das Grundbuchamt darf daher eine Eintragung erst vornehmen, wenn der Genehmigungsbescheid vorgelegt ist. Ist eine Genehmigung für das Vorhaben nicht erforderlich, so hat die Behörde hierüber auf Antrag ein Zeugnis auszustellen, das der Genehmigung gleichsteht.

Zu § 17 — Bodenordnung —

Die Vorschrift ergänzt für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete das im Bundesbaugesetz geregelte Recht der Umlegung. Nach § 59 Abs. 4 BBauG kann im Umlegungsverfahren mit Einverständnis des zu entschädigenden Eigentümers als Abfindung die Begründung von Miteigentum, Erbbaurecht oder Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz vorgesehen werden. Durch Absatz 1 des Entwurfs soll bei einer Umlegung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet die Rechtsstellung des zu entschädigenden Eigentümers verstärkt werden. Danach soll dem Antrag des Eigentümers auf Abfindung mit einem dieser Rechte entsprochen werden, sofern dies in der Umlegung möglich und mit dem Sanierungszweck vereinbar ist. Voraussetzung ist, daß der Eigentümer selbst im Sanierungsgebiet eigengenutzten Wohn- oder Geschäftsraum aufgibt und kein Ersatzland erhält.

Nach § 66 Abs. 2 BBauG muß aus dem Umlegungsplan der in Aussicht genommene Neuzustand mit allen tatsächlichen und rechtlichen Änderungen hervorgehen. Da bei einer Sanierung häufig Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen beseitigt werden müssen, müßten diese tatsächlichen Änderungen schon nach § 66 Abs. 2 BBauG aus dem Umlegungsplan zu entnehmen sein. Um Zweifel zu vermeiden und die Umlegungsstelle zugleich zu verpflichten, diese Änderungen auszuweisen, bestimmt Absatz 2, daß im Umlegungsplan die zu beseitigenden Gebäude oder Anlagen zu bezeichnen sind.

Der Vollzug des Umlegungsplanes ist nach § 72 Abs. 2 BBauG Aufgabe der Gemeinde, sobald der Plan unanfechtbar geworden ist. Die Gemeinde hat nach dieser Vorschrift namentlich den Beteiligten die neuen Besitz- und Nutzungsrechte, erforderlichenfalls mit den Mitteln des Verwaltungszwangs, zu beschaffen. Wenn auf Grund des Umlegungsplans bauliche Anlagen zu beseitigen sind, gehört es zur Aufgabe der Gemeinde, zur Vollziehung des Umlegungsplans auch für den Abbruch dieser Anlagen zu sorgen. Absatz 3 des Entwurfs stellt klar, daß die Eigentümer nach der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans verpflichtet sind, diesen von der Gemeinde angeordneten Abbruch zu dulden. Damit ist gewährleistet, daß nach Abschluß der Umlegung die Eigentümer zweckmäßig gestaltete, baureife Grundstücke erhalten, die sie entsprechend der für das Sanierungsgebiet vorgesehenen Neugestaltung tatsächlich bebauen können.

Zu § 18 — Vorkaufsrecht —

Das Bundesbaugesetz unterscheidet drei Fälle des gemeindlichen Vorkaufsrechts:

a) das gesetzliche allgemeine Vorkaufsrecht an bebauten oder unbebauten Grundstücken, die in einem Bebauungsplan für öffentliche Zwecke ausgewiesen oder in ein Verfahren zur Bodenordnung einbezogen sind (§ 24 BBauG);

b) das durch Satzung der Gemeinde begründete besondere Vorkaufsrecht für unbebaute Grundstücke im Geltungsbereich eines Bebauungs-

plans sowie in Gebieten, für die die Gemeinde die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen hat (§ 25 BBauG);

c) das ebenfalls durch Satzung der Gemeinde begründete besondere Vorkaufsrecht für bebaute Grundstücke in Sanierungsgebieten (§ 26 BBauG).

Die vorliegende Vorschrift ergänzt das Bundesbaugesetz für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete. Sie sieht vor, daß die Gemeinde in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten ein Vorkaufsrecht für bebaute und unbebaute Grundstücke erhält. Da die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets nach § 5 durch Satzung der Gemeinde erfolgt und durch die vorliegende Vorschrift das Entstehen des Vorkaufsrechts an diese Satzung geknüpft wird, bedarf es für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete keiner besonderen Satzung nach §§ 25 und 26 BBauG, um dort Vorkaufsrechte zu begründen. Die Vorschrift dient also in erster Linie der Vereinfachung. Zugleich wird das Vorkaufsrecht an unbebauten Grundstücken in seiner rechtlichen Ausgestaltung dem Vorkaufsrecht an bebauten Grundstücken gleichgestellt, um insoweit eine einheitliche Rechtslage im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet für alle Vorkaufsfälle zu erreichen. Das Vorkaufsrecht in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten entspricht damit dem allgemeinen Vorkaufsrecht im Umlegungsgebiet nach § 24 Abs. 1 BBauG. Diese Gleichstellung ist aus den durchaus ähnlichen Zielsetzungen gerechtfertigt.

Das Vorkaufsrecht darf ebenso wie die Vorkaufsrechte nach dem Bundesbaugesetz nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt (§ 24 Abs. 2 BBauG, der nach Satz 2 anzuwenden ist). Auch wegen der übrigen Einzelheiten des Vorkaufsrechts kann in Absatz 1 auf die Vorschriften des Bundesbaugesetzes verwiesen werden.

Absatz 2 läßt abweichend von § 27 Abs. 1 BBauG allgemein zu, daß die Gemeinde das Vorkaufsrecht unmittelbar zu Gunsten eines Sanierungsträgers ausüben kann. Da der Sanierungsträger nach § 40 von der Gemeinde mit der Durchführung der Sanierung beauftragt werden kann, wird hierdurch eine überflüssige zweite Eigentumsübertragung von der Gemeinde auf den Sanierungsträger vermieden. Der Sanierungsträger hat die durch Vorkaufsrecht erworbenen Grundstücke nach der Durchführung der Sanierung nach Maßgabe des § 45 wieder zu veräußern.

Ergänzend wird auf die Begründung zu § 71 Bezug genommen.

Zu § 19 — Gemeindliches Grunderwerbsrecht —

Wird die nach § 16 für eine Grundstücksveräußerung erforderliche Genehmigung erteilt, so kann die Gemeinde das Vorkaufsrecht ausüben, wenn sie das Grundstück für die Durchführung der Sanierung benötigt und die gesetzlichen Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechts vorliegen. Die Gemeinde kann aber von dem Vorkaufsrecht dann keinen Gebrauch machen, wenn der Rechtsvorgang nicht genehmigt wird, weil die Durchführung der Sanierung dadurch erschwert würde und deswegen unwirksam ist. Dies gilt auch dann, wenn der Erwerb des Grundstücks im Interesse der Durchführung der Sanierung dringend notwendig wäre. Absatz 1 Satz 1 gibt daher der Gemeinde ein Recht auf Erwerb des Grundstücks gegen Entgelt, wenn die für die rechtsgeschäftliche Veräußerung des Grundstücks erforderliche Genehmigung versagt werden mußte und wenn der Erwerb des Grundstücks für die Durchführung der Sanierung erforderlich ist.

Die Besonderheit des Grunderwerbsrechts besteht darin, daß es sich gegen einen Eigentümer richtet, der sein Grundstück abgeben will. Dabei muß sich die Abgabebereitschaft in einem den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Veräußerungsvertrag konkretisiert haben. Durch seine Abgabebereitschaft hat der Eigentümer im übrigen auch zu erkennen gegeben, daß er sich an der Sanierung selbst nicht beteiligen will. Sein Grundstück müßte daher u. U. später aus diesem Grunde enteignet werden. Die Sanierung würde dadurch aber verzögert. Es ist deshalb gerechtfertigt, wenn die Gemeinde durch Ausübung des — verfahrensmäßig einfacheren — Grunderwerbsrechts das Grundstück bereits zu einem frühen Zeitpunkt erwirbt.

Die Ausübung des Grunderwerbsrechts ist an die gleichen materiellrechtlichen Voraussetzungen gebunden, die auch bei einer Enteignung vorliegen müssen, d. h. der Erwerb eines Grundstücks muß zur Durchführung der im öffentlichen Interesse liegenden Sanierung erforderlich sein. Wann diese Voraussetzungen vorliegen, hängt von den Umständen des Einzelfalles ab, insbesondere davon, ob der Eigentümer des betroffenen Grundstücks bereit und in der Lage ist, die erforderlichen Maßnahmen selbst durchzuführen. Das wird häufig aber erst dann erkennbar und zu entscheiden sein, wenn ein Bebauungsplan im Sinne des § 10 Abs. 1 vorliegt oder wenn wenigstens nach dem Stand der Planungsarbeiten mit Sicherheit vorauszusehen ist, welche Maßnahmen auf dem Grundstück getroffen werden müssen. Es ist jedoch immer zu prüfen, ob nicht auch durch weniger einschneidende rechtliche Handhaben, wie beispielsweise Bestellung einer Dienstbarkeit, Abbruchgebot, Baugebot u. ä. der Sanierungszweck erreicht werden kann. Der Erwerb des Grundstücks wäre dann nicht „erforderlich". Wenn jedoch die Voraussetzungen für eine Enteignung vorliegen, ist auch die Ausübung des Grunderwerbsrechts zulässig.

Für die Ermittlung des Entgelts benötigt die Gemeinde, da sie über den Wert des Grundstücks erst ein Gutachten einholen muß, geraume Zeit. Auf der anderen Seite muß der betroffene Eigentümer im Interesse der Klarheit des Rechtsverkehrs sobald wie möglich wissen, ob die Gemeinde das Grunderwerbsrecht ausübt. Absatz 2 Satz 1 schreibt daher vor, daß die Gemeinde spätestens nach 5 Monaten zu erklären hat, ob sie das Grundstück ankauft. In dem Bescheid ist zugleich das zu zahlende Entgelt festzusetzen, das den vom Gutachterausschuß ermittelten Wert des Grundstücks nicht unterschreiten darf.

In dem auf Grund des Gutachtens des Gutachterausschusses festgesetzten Entgelt sind die sonstigen Vermögensnachteile nicht berücksichtigt, die dem betroffenen Grundstückseigentümer durch die Ausübung des Grunderwerbsrechts entstehen können, die aber in einem Enteignungsverfahren nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes zu entschädigen wären. Um denjenigen, der sein Grundstück durch die Ausübung des gemeindlichen Grunderwerbsrechts verliert, nicht schlechter zu stellen als denjenigen, der enteignet wird, ist nach Absatz 3 eine Entschädigung für andere Vermögensnachteile entsprechend den Vorschriften des § 96 BBauG zu gewähren.

Absatz 6 bestimmt den Zeitpunkt, in dem das Eigentum an dem Grundstück auf den Begünstigten übergeht. Ein Streit lediglich über die Höhe des von der Gemeinde zu leistenden Entgelts berührt den Eigentumsübergang nicht, wenn sich die Beteiligten nach Absatz 5 über den Übergang des Eigentums geeinigt haben oder wenn das Gericht durch Teilurteil vorab rechtskräftig entschieden hat, daß eine Ausübung des Grunderwerbsrechts zulässig war. Mit dieser Regelung wird zwar das Prinzip der vorgängigen Entschädigung eingeschränkt, dies ist aber wegen der besonderen Situation und der verfahrensmäßigen Ausgestaltung des Grunderwerbsrechts vertretbar. Denn durch die Einschaltung des unabhängigen Gutachterausschusses ist weitgehend die Gewähr für eine angemessene Preisermittlung gegeben. Umstrittene Teilbeträge müßten verzinst werden. Der Eigentumsübergang trotz eines etwaigen Streits über einen Restbetrag erscheint auch unter Berücksichtigung der Situation des betroffenen Eigentümers unbedenklich, da diesem in der Gemeinde eine zahlungsfähige Schuldnerin gegenübersteht.

Absatz 7 regelt die Rechtsverhältnisse der beim Eigentumsübergang an dem Grundstück bestehenden dinglichen und persönlichen Rechte. Während Vorkaufsrechte und sonstige zum Erwerb des Grundstücks bestehende Rechte erlöschen, bleiben andere dingliche und persönliche Rechte bestehen und müssen ggf. durch eine Enteignung nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes abgelöst werden.

Nach Absatz 8 kann die Gemeinde das Grunderwerbsrecht mit der Maßgabe ausüben, daß Begünstigter der mit der Durchführung der Sanierung beauftragte Sanierungsträger ist. Die Gemeinde haftet dann aber als Gesamtschuldnerin für die sich aus der Ausübung des Grunderwerbsrechts ergebenden Verbindlichkeiten.

Zu § 20 — Abbruchgebot —

Die Neuordnung des Sanierungsgebiets wird es häufig mit sich bringen, daß bestehende bauliche Anlagen mit den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht mehr vereinbar sind. Diese Anlagen, die nach § 10 im Bebauungsplan kenntlich zu machen sind, müssen daher abgebrochen werden.

Die Möglichkeit, die Beseitigung vorhandener baulicher Anlagen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans anzuordnen, enthält zwar bereits § 86 Abs. 1 Nr. 5 BBauG (Gegenstand der Enteignung). Die Anwendung dieser Vorschrift des Bundesbaugesetzes bei Sanierungsvorhaben würde jedoch wegen ihrer verfahrensmäßig umständlichen Ausgestaltung die Durchführung einer solchen Maßnahme unangemessen lange verzögern. Hinzu kommt noch, daß es nach dieser Vorschrift nicht ausgeschlossen ist, daß ein Eigentümer verpflichtet wird, den Abbruch selber vorzunehmen. Die Möglichkeit der Durchsetzung einer solchen Verpflichtung im Wege des Verwaltungszwangs ist aber mit rechtlichen Zweifeln behaftet. Der Entwurf sieht daher einmal eine Vereinfachung des Verfahrens vor, um die erforderlichen Maßnahmen so schnell wie möglich durchführen zu können, zum anderen wird der Eigentümer nur verpflichtet, die Beseitigung der baulichen Anlage zu dulden. Er kann zwar die Beseitigung auch selber vornehmen. Die Gemeinde kann ihn hierzu aber nicht verpflichten.

Grundsätzlich kann ein Abbruchgebot nur ausgesprochen werden, wenn ein Bebauungsplan vorliegt (Absatz 1 Nr. 1). Aus Gründen der Beschleunigung der Sanierung muß aber der Abbruch einer baulichen Anlage häufig bereits zu einem Zeitpunkt ermöglicht werden, in dem ein Bebauungsplan noch nicht aufgestellt ist. Den Gemeinden ist daher in Absatz 1 Nr. 2 die Möglichkeit eingeräumt, schon vom Zeitpunkt der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets an ein Abbruchgebot auszusprechen. Das Abbruchgebot ist dann aber zum Schutze der Betroffenen an die Voraussetzung gebunden, daß nach dem Stand der Planungsarbeiten mit Sicherheit vorhersehbar sein muß, daß das Gebäude bei der Durchführung des Bebauungsplans später auf jeden Fall zu beseitigen ist.

Regelmäßig wird eine solche „Planreife" erst dann vorliegen, wenn der Entwurf des Bebauungsplans nach § 2 Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegt ist, die vorgebrachten Anregungen und Bedenken geprüft worden sind und die höhere Verwaltungsbehörde dem Entwurf für das betreffende Gebiet wenigstens im Grundsatz zugestimmt hat.

Der Zweck einer Sanierungsmaßnahme, den gesamten baulichen Bestand des betreffenden Gebiets an die veränderten Lebensbedingungen der heutigen Zeit anzupassen, macht es darüber hinaus notwendig, daß solche Gebäude abgebrochen werden, die zwar nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen, die jedoch wegen der schlechten Beschaffenheit der Bausubstanz nicht mehr modernisiert werden können. Das Bestehenbleiben solcher Gebäude würde den mit der Sanierung verfolgten Zweck erheblich beeinträchtigen. Absatz 1 Nr. 3 verpflichtet daher die betroffenen Eigentümer, auch die Beseitigung solcher baulichen Anlagen zu dulden. Ein Bebauungsplan, der ohnehin keine Festsetzungen über diejenigen baulichen Anlagen enthält, die wegen ihrer schlechten Bausubstanz beseitigt werden müssen, ist in diesem Fall nicht erforderlich. Absatz 2 Satz 1 stellt sicher, daß ein Abbruchgebot

nur dann erfolgen darf, wenn für die Betroffenen Ersatzwohnraum im Zeitpunkt der tatsächlichen Beseitigung zur Verfügung steht. Absatz 2 Satz 2 trägt den Bedürfnissen derjenigen Gewerbetreibenden Rechnung, die ihren Geschäftsraum aufgeben müssen.

Die Beseitigung einer baulichen Anlage kann ein enteignender Eingriff sein. Sie ist daher nur gegen Erstattung der dadurch für die Betroffenen entstehenden Vermögensnachteile zulässig (Absatz 3). Wenn es dem Eigentümer auf Grund des Abbruchgebots wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten, kann er nach Absatz 4 anstelle einer Abbruchsentschädigung die Übernahme des Grundstücks von der Gemeinde verlangen. Eine entsprechende Vorschrift enthält auch § 16 Abs. 9. Auf die dort gegebene Begründung wird verwiesen.

Zu § 21 — Baugebot —

Durch das Bundesbaugesetz ist das Rechtsinstitut des Baugebots für den Fall einer Umlegung in Sanierungsgebieten bereits bundesrechtlich eingeführt worden. Nach § 59 Abs. 5 BBauG kann die Umlegungsstelle die Grundstücke mit der Maßgabe zuteilen, daß sie innerhalb einer näher zu bestimmenden angemessenen Frist zu bebauen sind, wenn die alsbaldige Bebauung zur geordneten baulichen Entwicklung des Gemeindegebiets erforderlich und eine tragbare Finanzierung des Bauvorhabens gewährleistet ist. In Fortbildung dieser Regelung sieht Absatz 1 Nr. 1 vor, daß ein Baugebot in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten auch unabhängig von einer Umlegung ausgesprochen werden kann. Dadurch wird sichergestellt, daß ein Grundstück entsprechend den Zielen der Sanierung alsbald wieder genutzt werden kann. Dieses Baugebot wird in Absatz 1 Nr. 2 durch ein Anpassungsgebot für vorhandene Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen erweitert. Ein solches Baugebot, das aufzuheben ist, wenn der Eigentümer nachweist, daß eine tragbare Finanzierung nicht ermöglicht werden kann, ist verfassungsrechtlich unbedenklich. Die Baupflicht als solche ist eine Inhaltsbestimmung des Eigentums im Sinne des Artikels 14 Abs. 1 Satz 2 GG und muß als gesetzliche Eigentumsbindung stets von dem Sachbereich her geboten sein, in dessen Regelung sie hineingestellt ist. Eigentumsbindungen dürfen nicht weitergehen, als der Schutzzweck reicht, dem die Regelung dient. Diese Grenzen werden hier nicht überschritten. Die Sanierung ist ihrem Wesen nach ein in sich geschlossener, einheitlicher städtebaulicher Vorgang, bei dem durch gleichzeitige Beseitigung von Mißständen ein Gebiet erneuert, d. h. zu einem Lebensraum von besserer Qualität umgestaltet werden soll. Die Sanierung findet daher regelmäßig erst mit der planmäßigen Bebauung ihren Abschluß. Unter diesem Gesichtspunkt dient ein Baugebot dem berechtigten Anliegen der Gemeinschaft, daß ein von ihr eingeleitetes und von ihr finanziell gefördertes Sanierungsvorhaben auch tatsächlich verwirklicht wird. In dem Bescheid, mit dem das Baugebot ausgesprochen wird, ist dem Eigentümer eine Frist einzuräumen, innerhalb deren das Vorhaben errichtet werden muß. Die von der Gemeinde zu bestimmende „angemessene Frist" ergibt sich aus dem Zeitbedarf, der für die Planung und Durchführung des Bauvorhabens erfahrungsgemäß benötigt wird. Die Gemeinde darf den Eigentümer jedoch nicht zwingen, sein Vorhaben bereits zu einem Zeitpunkt auszuführen, zu dem die Ausführung vom Sanierungszweck her gesehen nicht erforderlich ist. Einen Anhaltspunkt für die Bestimmung der angemessenen Frist kann die Untersuchung nach § 4 Abs. 1 Nr. 2 über die für die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen voraussichtlich erforderliche Zeit geben.

Nach Absatz 2 kann ein Baugebot gleichzeitig auch gegenüber einer Mehrzahl von Eigentümern ausgesprochen werden, wenn ein zusammenhängendes Bauvorhaben errichtet werden soll. Bei dem zersplitterten Grundbesitz in Sanierungsgebieten ist die Möglichkeit eines solchen gleichzeitigen Baugebots aus wirtschaftlichen Gründen unausweichlich, da andernfalls stärkere Belastungen bis hin zur Eigentumsentziehung erforderlich werden könnten.

Falls einem Baugebot nicht entsprochen wird, kann die Gemeinde nach Absatz 3 die Enteignung des Grundstücks verlangen.

Zu § 22 — Modernisierungsgebot —

Die Sanierung erschöpft sich nicht in der Beseitigung schlechter Bausubstanz. In einem Sanierungsgebiet werden häufig Gebäude vorhanden sein, deren Beschaffenheit zwar nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht, die aber durchaus erhaltenswert sind und auch aus planerischen Gründen nicht beseitigt zu werden brauchen. Vielfach wird die Beseitigung nur von Teilgebäuden, insbesondere der Hinterhausbebauung (Entkernung) genügen. Der Sanierungszweck läßt sich in derartigen Fällen nur unvollkommen erreichen, wenn nicht zugleich auf eine Modernisierung der Restsubstanz hingewirkt werden kann. Der Entwurf gibt deshalb der Gemeinde die Möglichkeit zu verlangen, daß der Eigentümer ein Gebäude, das bestehen bleiben kann, in Übereinstimmung mit der Erneuerung des Sanierungsgebiets innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist modernisiert. Das Verlangen setzt voraus, daß die Anpassung zur Erreichung des Sanierungszweckes erforderlich ist. Dabei hat die Gemeinde zu berücksichtigen, ob die verlangte Modernisierung dem Eigentümer zumutbar ist.

Mit dem Modernisierungsgebot soll die Behebung solcher Baumängel oder Bauschäden erreicht werden, die die innere oder äußere Beschaffenheit des Gebäudes beeinträchtigen und vielfach bewirken, daß das Gebäude nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden und arbeitenden Menschen entspricht. Die Begriffe „Baumängel" und „Bauschäden" sind bereits in § 16 Abs. 3 der Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken vom

7. August 1961 (Bundesgesetzbl. I S. 1183) enthalten und daher der Praxis geläufig. Bauliche Änderungen aus ästhetisch-gestalterischen Gründen können grundsätzlich mit dem Modernisierungsgebot nicht verlangt werden.

Eine Modernisierungsmaßnahme erfordert häufig hohe Kosten, die aus dem erneuerten Gebäude nicht erwirtschaftet werden können. Es ist daher gerechtfertigt, daß der Eigentümer nur den Teil der Kosten zu tragen hat, der ihm zugemutet werden kann. Einzelheiten sind in Absatz 3 geregelt.

Kommt ein Eigentümer dem Gebot nicht nach, so kann die Gemeinde nach Absatz 5 die erforderlichen Maßnahmen an Stelle des Eigentümers durchführen oder durchführen lassen. Das hierbei einzuschlagende Verfahren regelt sich nach den einschlägigen landesrechtlichen Vorschriften.

Durch die Möglichkeit, in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten ein Modernisierungsgebot auszusprechen, bleiben die Handhaben, nach anderen Rechtsvorschriften eine Änderung und Anpassung baulicher Anlagen zu verlangen, etwa nach den Wohnungspflegegesetzen der Länder oder nach polizeilichen Vorschriften, unberührt.

Zu § 23 — Besondere Vorschriften über die Enteignung —

Eine spezielle, zweckentsprechende Ausgestaltung des Enteignungsverfahrens ist bei Sanierungsvorhaben besonders bedeutungsvoll. Denn die bei Sanierungsmaßnahmen gewonnenen Erfahrungen haben gezeigt, daß die im Bundesbaugesetz normierten Voraussetzungen für eine Enteignung und das bei der Durchführung einer Enteignung einzuschlagende Verfahren zu langwierig sind. Sie werden dem Sanierungszweck, insbesondere dem Ziel, diese Maßnahmen im Interesse der Allgemeinheit und der betroffenen Bürger so schnell wie möglich abzuschließen, nicht gerecht. Im Entwurf ist daher im Interesse gleichmäßiger Behandlung aller Betroffenen und zur Verwirklichung des Sanierungsvorhabens innerhalb angemessener Frist das Enteignungsverfahren des Bundesbaugesetzes auf die speziellen Bedürfnisse bei Sanierungsmaßnahmen ausgerichtet worden. Es wurde zeitlich abgekürzt, ohne dabei jedoch den Rechtsschutz der Betroffenen zu beeinträchtigen.

Nach § 88 BBauG ist die Enteignung unter erleichterten Bedingungen zugelassen, wenn sie aus zwingenden städtebaulichen Gründen von der Gemeinde beantragt wird. In Absatz 1 wird im Wege einer Gesetzesinterpretation festgelegt, daß „zwingende städtebauliche Gründe" im Sinne des § 88 BBauG in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet immer vorliegen. Im übrigen müssen selbstverständlich die Voraussetzungen einer Enteignung gegeben sein.

Absatz 2 enthält Verfahrensregelungen, die zu einem beschleunigten Abschluß von Sanierungsvorhaben führen können. Die Einleitung eines Enteignungsverfahrens in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten setzt keinen rechtsverbindlichen Bebauungsplan voraus. Es reicht aus, wenn ein Bebauungsplan mit Begründung öffentlich ausgelegt ist und die dagegen fristgerecht vorgebrachten Bedenken und Anregungen mit den von der Enteignung betroffenen Personen erörtert wurden. In dem Erörterungstermin kann auch zugleich die notwendige Verhandlung über einen gütlichen freihändigen Ankauf der Grundstücke geführt werden. Der Enteignungsbeschluß darf jedoch erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ergehen.

Absatz 3 eröffnet unter einschränkenden Voraussetzungen die Möglichkeit zur Enteignung von Grundstücken, ohne vorherige Aufstellung eines Bebauungsplans. Voraussetzung ist, daß die Durchführung der Sanierung aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit dringend erforderlich ist. Die städtebaulichen Mißstände in dem betroffenen Gebiet müssen daher von solcher Intensität sein, daß ihre Behebung ohne zeitliche Verzögerung in Angriff genommen werden muß. Aber auch wenn diese Voraussetzungen vorliegen, ist die Enteignung ohne Bebauungsplan nur von solchen Grundstücken zulässig, deren Eigentümer zur Durchführung der Sanierung nicht bereit sind oder bei denen nach dem Stand der Planungsarbeiten objektiv feststeht, daß sie die notwendigen Maßnahmen nicht selbst übernehmen können, weil z. B. öffentliche Einrichtungen geschaffen werden müssen.

Als Enteignungsentschädigung können nach Absatz 4 über die Regelung des Bundesbaugesetzes hinausgehend bei einer Enteignung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Miteigentum an einem Grundstück, grundstücksgleiche Rechte (§ 145 Abs. 2 BBauG), sonstige dingliche Rechte, wie beispielsweise Hypotheken sowie Immobilienanteilscheine, gewährt werden. Unter Immobilienanteilscheinen sind Kapitalanteilscheine mit Zinsanspruch zu verstehen, die frei veräußerlich sind. Voraussetzung für die Gewährung dieser Entschädigungen ist das Einverständnis der Betroffenen. Durch die zusätzlichen Entschädigungsmöglichkeiten wird erreicht, daß die von einer Enteignung Betroffenen soweit wie möglich an der Neugestaltung des Sanierungsgebiets teilhaben.

Nach Absatz 5 können Enteignungsverfahren miteinander verbunden werden.

Absatz 6 schränkt das Prinzip der vorgängigen Entschädigung bei einer Enteignung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet ein (vgl. Begründung zu § 19). Haben sich die Beteiligten über den Übergang an dem zu enteignenden Grundstück geeinigt, nicht aber über die Höhe der Entschädigung, kann die Gemeinde auf Antrag die Ausführung des Enteignungsbeschlusses verlangen. Sie hat jedoch den zwischen den Beteiligten nicht streitigen Betrag vorher zu bezahlen bzw. zu hinterlegen.

Nach § 87 Abs. 3 BBauG ist die Enteignung zur Vorbereitung der baulichen Nutzung nur zugunsten der Gemeinde zulässig. Das gleiche gilt nach § 88 BBauG für die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen. Da die Gemeinde die Sanierung durch einen Sanierungsträger durchführen lassen kann und dieser dabei gegenüber der Gemeinde die Stellung eines Treuhänders hat, ist in Absatz 7 vor-

gesehen, daß auch der Sanierungsträger die genannten Möglichkeiten der Gemeinde wahrnehmen kann.

Durch Absatz 8 wird sichergestellt, daß die Möglichkeit, Maßnahmen nach den §§ 19 bis 22 zu treffen, eine Enteignung des Grundstückes nicht hindert, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies erfordert.

Zu § 24 — Veräußerungspflicht der Gemeinde —

Die Gemeinde soll gesetzlich verpflichtet werden, die Grundstücke, die sie nach der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets zur Durchführung erworben hat, wieder zu veräußern. Diese Privatisierungspflicht entspricht dem allgemeinen Grundsatz, der dem Gesetzentwurf zugrunde liegt, daß das Eigentum der bisherigen Eigentümer nach Möglichkeit erhalten oder in anderer Form wieder neu begründet werden soll. Die Veräußerungspflicht bezieht sich auf alle Fälle des Grundstückserwerbs durch die Gemeinde, ist also unabhängig davon, auf welcher Rechtsgrundlage der Erwerb beruht. Die Gemeinde kann die Grundstücke, zu deren Veräußerung sie verpflichtet wird, also sowohl freihändig erworben haben, wie durch Ausübung eines Vorkaufsrechts, Geltendmachung des gemeindlichen Grunderwerbsrechts, durch Enteignung oder dadurch, daß ein Eigentümer einen Übernahmeanspruch gegenüber der Gemeinde erhoben hat. Die Veräußerungspflicht bezieht sich dabei nicht nur auf Erwerbsvorgänge, die auf Grund des vorliegenden Gesetzes getätigt, sondern auch solche, die unter Anwendung der Vorschriften des BBauG vollzogen worden sind.

Von der Veräußerungspflicht sollen nur die Grundstücke ausgenommen sein, die nach dem Bebauungsplan für öffentliche Zwecke vorgesehen sind oder als Austauschland oder zur Entschädigung in Land benötigt werden. Diese Ausnahmeregelung entspricht wörtlich § 25 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes.

Für die Veräußerungspflicht der Gemeinde enthalten die Absätze 2 bis 5 eine eingehende Regelung.

Die Gemeinde soll die Grundstücke möglichst in unbebautem Zustand an Bauwillige übereignen, also nur dann selbst die Bebauung durchführen, wenn sie keine Bauwilligen findet. Hat sie unter dieser Voraussetzung ein Grundstück bebaut, so muß die Übereignung spätestens nach der Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes erfolgen.

Der Entwurf will — wie erwähnt — erreichen, daß das Eigentum der früheren Eigentümer nach Möglichkeit wieder hergestellt wird. Er muß aber andererseits der Tatsache Rechnung tragen, daß bei der Sanierung meistens das Maß der baulichen Nutzung verringert werden muß, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen. Es wird daher häufig nicht möglich sein, allen früheren Eigentümern von Grundstücken wieder entsprechende Grundstücke in dem Sanierungsgebiet zu verschaffen. Der Entwurf bestimmt deshalb im Interesse einer möglichst breiten Streuung des Eigentums, daß vorrangig diejenigen früheren Eigentümer zu berücksichtigen sind, die anderweitig kein Grundeigentum oder nur Grundeigentum geringen Umfangs besitzen. Außerdem sollen Personen, die in einem Sanierungsgebiet Grundeigentum aufgeben mußten und dort kein Grundstück mehr erhalten können, in einem anderen Sanierungsgebiet berücksichtigt werden, wenn sich dort die Möglichkeit dazu bietet. Ferner soll dem Wunsch nach der Begründung von Miteigentum, grundstücksgleichen Rechten, wie Wohnungseigentum oder Teileigentum, oder anderen dinglichen Rechten nach Möglichkeit entsprochen werden, da auf diese Weise ebenfalls eine breitere Streuung des Eigentums möglich ist. Auch durch Vermittlung von Anteilscheinen an einem Immobilienfonds soll auf Wunsch dasselbe Ziel erreicht werden können.

Die Veräußerung hat nach Absatz 6 zu dem Wert zu erfolgen, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebiets ergibt. Die durch die Ordnungsmaßnahmen eingetretene Erhöhung des Wertes des Grundstücks wird also mit dem Kaufpreis bezahlt. Der der Werterhöhung entsprechende Kaufpreisteil dient damit dazu, einen Teil der Kosten der Ordnungsmaßnahmen zu dekken. Für den Fall, daß der Eigentümer die Sanierung selbst durchführt, ohne daß es zu einem Erwerb durch die Gemeinde kommt, ist eine Parallelregelung in § 51 enthalten.

Die vorliegende Vorschrift wird noch durch § 51 Abs. 6 ergänzt.

Ähnlich wie die Grundeigentümer sollen nach Absatz 7 die ehemaligen Mieter und Pächter von Geschäftsraum aus dem Sanierungsgebiet bevorzugt berücksichtigt werden. Dies setzt allerdings voraus, daß ihr Betrieb der im Bebauungsplan festgesetzten Art der baulichen Nutzung entspricht, damit Störungen von dem erneuerten Gebiet ferngehalten werden.

VIERTER ABSCHNITT

Miet- und Pachtverhältnisse

Bei der Durchführung der Sanierung müssen Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen, die dem Bebauungsplan für das Sanierungsgebiet widersprechen, ganz oder teilweise beseitigt werden. Deshalb sind im Bebauungsplan für ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet auch derartige Gebäude oder derartige sonstige bauliche Anlagen zu kennzeichnen (§ 10 Abs. 1). Ein Abbruch kommt weiter für Gebäude oder bauliche Anlagen in Betracht, die sich in einem so schlechten baulichen Zustand befinden, daß sie nicht mehr modernisiert werden können; vgl. § 20 Abs. 1 Nr. 3.

Die Beseitigung der Bauten setzt voraus, daß sie geräumt sind. Um die Räumung zu erreichen, müssen Rechtsverhältnisse, die zum Besitz oder zur Nutzung der Bauten berechtigen, insbesondere Miet- und Pachtverhältnisse, vor Beginn der Abbrucharbeiten beendet werden können. Dabei ist zwischen der vertragsmäßigen Beendigung der Rechtsverhältnisse durch Kündigung und der — vorzeitigen — Aufhebung der Rechtsverhältnisse zu unterschei-

den. Hierüber werden im Vierten Abschnitt nähere Regelungen getroffen. Die Vorschriften gelten nur im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet, und zwar erst dann, wenn ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt.

Zu § 25 — Beendigung von Mietverhältnissen —

Da die Grundeigentümer selbst ein Interesse daran haben, ihre Grundstücke im Rahmen der vorgesehenen Planung zum frühestmöglichen Zeitpunkt der neuen Nutzung zuzuführen, wird davon ausgegangen, daß sie die einer Beseitigung des Gebäudes oder der baulichen Anlage entgegenstehenden Rechtsverhältnisse, soweit möglich, vertragsgemäß kündigen. Bei Mietverhältnissen über Wohnraum haben sie die Vorschriften des sozialen Mietrechts, insbesondere die neuen längeren Kündigungsfristen, zu beachten. Demgemäß kann ein Mieter auch von seinen Möglichkeiten nach §§ 556 a, 556 b oder 556 c des Bürgerlichen Gesetzbuches Gebrauch machen. Damit der Verwirklichung der Sanierung in diesen Fällen hinreichend Rechnung getragen werden kann, sind die Vorschriften mit der Maßgabe anzuwenden, daß auch das öffentliche Interesse an der Durchführung der Sanierung zu berücksichtigen ist unter der Voraussetzung, daß angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen zur Verfügung steht.

Zu § 26 — Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen —

Die vorliegende Vorschrift eröffnet die Möglichkeit, länger laufende unkündbare Verträge vorzeitig zu beenden, wenn das Gebäude oder die sonstige bauliche Anlage beseitigt werden muß und die alsbaldige Beseitigung beabsichtigt ist. Die Aufhebung erfolgt durch die Gemeinde auf Antrag des Eigentümers oder von Amts wegen zur Durchführung eines Abbruchgebots mit einer Frist von mindestens 6 Monaten nach deren Ablauf das Rechtsverhältnis endet. Die Gemeinde darf von dieser Eingriffmöglichkeit nur dann Gebrauch machen, wenn das Rechtsverhältnis nicht bis zum Ablauf dieser Frist durch die vertragsmäßige Kündigung beendet werden kann. Da durch den Eingriff Rechtspositionen beeinträchtigt werden, ist eine Entschädigungsregelung vorgesehen (§ 29).

Die Gemeinde darf ein Mietverhältnis über Wohnraum nur dann aufheben, wenn im Zeitpunkt der Beendigung des Vertragsverhältnisses angemessener Ersatzwohnraum für den Mieter und die zu seinem Hausstand gehörenden Personen zu zumutbaren Bedingungen zur Verfügung steht. Bei der vorzeitigen Beendigung von Vertragsverhältnissen über Geschäftsraum hat die Gemeinde, auch schon wegen ihrer Entschädigungsverpflichtung nach § 29, mit dem Mieter oder Pächter die Möglichkeiten einer anderweitigen Unterbringung zu erörtern; falls der Mieter oder Pächter eine anderweitige Unterbringung anstrebt, soll sie das Vertragsverhältnis nur aufheben, wenn geeigneter Geschäftsraum zur Verfügung steht.

Die Aufhebung eines Miet- oder Pachtverhältnisses kann auch auf Antrag eines Mieters oder Pächters eines Geschäftsraums ausgesprochen werden, wenn seine Erwerbsgrundlage infolge der Sanierung wesentlich beeinträchtigt ist. Auch hier kann die Gemeinde die Aufhebung mit einer Frist von 6 Monaten, nach deren Ablauf das Miet- oder Pachtverhältnis endigt, vornehmen. Voraussetzung ist, daß das Miet- oder Pachtverhältnis nicht innerhalb einer Frist vertragsmäßig endigt oder durch Kündigung des Mieters oder Pächters beendigt werden kann, die für diesen zumutbar ist. Durch die Vorschrift sollen Unbilligkeiten, die sich aus der Aufhebung langfristiger Miet- oder Pachtverhältnissse über Geschäftsräume ergeben können, vermieden werden. Bei der Bemessung einer Entschädigung nach § 29 ist § 15 Abs. 7 zu beachten.

Mit der Aufhebung von Miet- und Pachtverhältnissen allein ist der angestrebte Zweck nicht immer zu erreichen. Vielmehr muß die Gemeinde auch die Räumung nach Beendigung des Vertragsverhältnisses durchsetzen können. Deshalb ist ihr in Absatz 5 die Befugnis eingeräumt, diese Räumung erforderlichenfalls mit den Mitteln des Verwaltungszwanges zu vollziehen.

Durch die Regelung in § 26 wird die Aufhebung von Miet- und Pachtverhältnissen im Rahmen der Umlegung nach dem Vierten Teil des Bundesbaugesetzes und die Enteignung von Miet- oder Pachtverhältnissen nach dem Fünften Teil des Bundesbaugesetzes nicht gehindert.

Die Vorschriften über die Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen sollen für ähnliche schuldrechtliche Vertragsverhältnisse entsprechend gelten.

Zu § 27 — Beendigung oder Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen bei Modernisierungsmaßnahmen —

Zur Durchführung einer Modernisierung nach § 22 wird es häufig notwendig sein, Wohn- oder Geschäftsräume zu räumen, da andernfalls die den Sanierungszweck beeinträchtigenden baulichen Mängel nicht durch entsprechende Baumaßnahmen beseitigt werden können. Wenn nur eine vorübergehende Räumung in Betracht kommt, bedarf es keiner Aufhebung des Miet- oder Pachtverhältnisses, da der Mieter nach § 541 a des Bürgerlichen Gesetzbuches verpflichtet ist, die Modernisierungsmaßnahmen zu dulden, unter Umständen also auch vorübergehend die Räume frei zu machen; Aufwendungen, die der Mieter oder Pächter dafür machen muß, hat der Vermieter ihm nach der vorgenannten Vorschrift in einem den Umständen nach angemessenen Umfange zu ersetzen. Führt die Modernisierung jedoch dazu, daß eine Fortsetzung eines Miet- oder Pachtverhältnisses nicht mehr in Betracht kommt, etwa deshalb, weil die Zahl der Wohnungen verringert wird, so bedarf es einer Auflösung von Miet- oder Pachtverhältnissen. Die vorliegende Vorschrift sieht deshalb vor, daß in derartigen Fällen Miet- oder Pachtverhältnisse durch vertragsmäßige Kündigung gemäß § 25 oder vorzeitige Aufhebung gemäß § 26 beendigt werden können.

Zu § 28 — Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen über unbebaute Grundstücke —

Da für das Sanierungsgebiet ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden muß (vgl. § 10), muß möglicherweise ein bisher unbebautes Grundstück einer anderen Nutzung zugeführt werden. Deshalb muß in derselben Weise wie bei bebauten Grundstücken eine vorzeitige Beendigung bestehender Miet- oder Pachtverhältnisse durch Aufhebung seitens der Gemeinde möglich sein, wenn die alsbaldige Änderung der Nutzung beabsichtigt ist und das Vertragsverhältnis bis zu diesem Zeitpunkt nicht vertragsmäßig beendigt werden kann. Auch in diesen Fällen trifft die Gemeinde die Entschädigungspflicht nach § 29.

Zu § 29 — Entschädigung bei Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen —

Bei der vorzeitigen Beendigung von Rechtsverhältnissen nach den §§ 26 bis 28 wird in bestehende vertragliche Abmachungen eingegriffen. Soweit hierdurch den Betroffenen Vermögensnachteile entstehen, muß ihnen eine angemessene Entschädigung in Geld gewährt werden. Für die Bemessung der Entschädigung gelten die Vorschriften des Bundesbaugesetzes. Zur Leistung der Entschädigung ist die Gemeinde verpflichtet. Für den Fall, daß eine Einigung über die Höhe der Entschädigung nicht zustande kommt, entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde. Ihre Entscheidung kann durch Antrag auf gerichtliche Entscheidung vor dem zuständigen Landgericht, Kammer für Baulandsachen, angefochten werden (§ 78).

In Anlehnung an die geltenden Schutzbestimmungen bei der Kündigung von Pachtverhältnissen über kleingärtnerisch genutztes Land (§ 3 der VO über Kündigungsschutz und andere kleingartenrechtliche Vorschriften vom 23. Mai 1942 in der Fassung vom 15. Dezember 1944 — RGBl. I S. 347 ff.; §§ 21 und 22 des Schleswig-Holsteinischen Kleingartengesetzes vom 3. Februar 1948 in der Fassung des Gesetzes vom 5. Mai 1948 — GVBl. S. 148) soll die Gemeinde auch im Falle einer für die Durchführung der Sanierung erforderlichen vorzeitigen Aufhebung im Interesse des Kleingartenwesens zur Bereitstellung und Beschaffung von Ersatzland verpflichtet sein. Sie kann durch die höhere Verwaltungsbehörde nur dann von der Verpflichtung befreit werden, wenn sie nachweislich zu ihrer Erfüllung außerstande ist. Andererseits muß die Bereitstellung oder Beschaffung von Ersatzland bei einer Entschädigungsleistung in Geld angemessen berücksichtigt werden.

Zu § 30 — Härteausgleich —

Eine Verpflichtung zur Entschädigung für erlittene Vermögensnachteile ist nach § 29 nur für die Fälle vorgesehen, in denen ein Miet- oder Pachtverhältnis vorzeitig aufgehoben, also in den Bestand des Rechtsverhältnisses durch hoheitlichen Akt eingegriffen wird. Aber auch in den Fällen, in denen ein Mietverhältnis dem Vertrage entsprechend durch vertragsgemäße Kündigung beendigt wird, können für die betroffenen Vertragsparteien Härten entstehen, insbesondere durch die Notwendigkeit, in eine andere Wohnung oder einen anderen Geschäftsraum umzuziehen. Für diese Fälle sieht die vorliegende Vorschrift die Möglichkeit vor, Entschädigungen zu gewähren, soweit es der Billigkeit entspricht. Auf diese Entschädigungen besteht kein Rechtsanspruch der gekündigten Vertragspartei. Die Entschädigung soll von der Gemeinde gewährt werden.

Eine entsprechende Billigkeitsentschädigung ist nach Absatz 2 für den Fall vorgesehen, daß die Parteien eines Miet- oder Pachtverhältnisses das Rechtsverhältnis vorzeitig durch Vereinbarung beenden, doch soll die Gemeinde, als die zur Entschädigung verpflichtete Stelle, eine Bestätigung vor Abschluß dieser Vereinbarung geben, daß die Beendigung des Rechtsverhältnisses im Hinblick auf die alsbaldige Durchführung der Sanierung geboten ist.

Zu § 31 — Mieterhöhung bei Modernisierungs-Maßnahmen —

Nach § 541 a des Bürgerlichen Gesetzbuches hat der Mieter Maßnahmen zur Verbesserung der gemieteten Räume oder sonstiger Teile des Gebäudes zu dulden, soweit ihm dies zugemutet werden kann. Unter dieser Voraussetzung ist es möglich, daß Modernisierungsmaßnahmen in einer Wohnung oder an einem Wohngebäude auf Grund eines nach § 22 erteilten Modernisierungsgebotes durchgeführt werden können, ohne daß es einer Kündigung oder Aufhebung des Mietverhältnisses bedarf. In derartigen Fällen bleiben die mietvertraglichen Vereinbarungen zwischen dem Vermieter und Mieter bestehen, bis sie durch Zeitablauf oder auf Grund einer Kündigung beendet werden. Da der Vermieter für die Modernisierungsmaßnahmen Kapital aufgewendet hat, ist in den Fällen eine Erhöhung des Mietzinses gerechtfertigt, in denen die Maßnahmen den Mietern zugute kommen. Die vorliegende Vorschrift will daher dem Vermieter die Befugnis geben, eine angemessene Mieterhöhung von dem Mieter zu verlangen, ohne daß es einer Kündigung des Mietverhältnisses bedarf oder der Ablauf der Zeit, für den das Mietverhältnis ohne Kündigungsmöglichkeit eingegangen worden ist, abgewartet werden muß. Die Vorschriften in den Absätzen 1 und 3 setzen inhaltlich die Regelung des § 18 des Ersten Bundesmietengesetzes, der bis zur Mietpreisfreigabe anwendbar war, fort und entsprechen § 10 des Wohnungsbindungsgesetzes 1965, der für die öffentlich geförderten Neubauwohnungen auch nach der Mietpreisfreigabe gilt.

Damit die nach Absatz 1 vorgesehene angemessene Erhöhung des Mietzinses nach festen, überprüfbaren Maßstäben berechnet werden kann, ist in Absatz 2 eine Regelung vorgesehen, die im ersten Satz an § 12 der Altbaumietenverordnung, im Zweiten Satz an § 28 a des Mieterschutzgesetzes anknüpft. Der in Satz 1 enthaltene Vomhundertsatz konnte niedriger als in § 12 der Altbaumietenverordnung bemessen werden, weil der Einbau teurer, erhöht ab-

zuschreibender Einrichtungen, z. B. einer Zentralheizung, nicht mit einem Modernisierungsgebot verlangt werden kann, während im Rahmen der Altbaumietenverordnung auch dieser Fall berücksichtigt werden mußte.

Das in Absatz 4 enthaltene besondere Kündigungsrecht des Mieters entspricht den Regelungen in § 20 des Ersten Bundesmietengesetzes und § 11 des Wohnungsbindungsgesetzes 1965.

FÜNFTER ABSCHNITT

Sanierungsverband

Zu § 32 — Zusammenschluß der Eigentümer zur gemeinsamen Durchführung der Sanierung —

Der Entwurf geht von dem Grundsatz aus, daß die Sanierung in erster Linie von den Eigentümern selbst durchgeführt werden soll (§ 12), soweit nicht bestimmte Maßnahmen von der Sache her der Gemeinde obliegen. Ist jedoch in einem Sanierungsgebiet die Errichtung größerer Baueinheiten vorgesehen oder müssen größere Teile der in dem Gebiet vorhandenen Bausubstanz beseitigt und die Grundstücke für eine Bebauung neugeordnet werden, so kann die Sanierung wirtschaftlich und zweckmäßig nicht durchgeführt werden, wenn jeder Eigentümer allein handelt. In solchen Fällen bietet es sich an, daß sich die Eigentümer zusammenschließen, um die notwendigen Maßnahmen gemeinsam durchzuführen. Absatz 1 bestimmt daher, daß die Gemeinde die Eigentümer auffordern kann, sich zur gemeinsamen Durchführung der Sanierung zu einer juristischen Person beliebiger Rechtsform, die das Zivilrecht in vielfältiger Gestalt anbietet, zusammenzuschließen. Auf diese Weise kann erreicht werden, daß sich die Zahl der Fälle mehrt, in denen Grundeigentümer die Sanierung selbst bewerkstelligen.

Mit den Eigentümern der in dem betroffenen Gebiet gelegenen Grundstücke muß über den geplanten Zusammenschluß verhandelt werden, um sie mit dem Zweck des Verfahrens und der Art seiner Durchführung bekanntzumachen und insbesondere um festzustellen, ob die Mehrheit bereit ist, mitzumachen. Ein Anhörungstermin ist daher zwingend vorgeschrieben.

Nach Absatz 2 ist die Anordnung an bestimmte Voraussetzungen geknüpft. Die Eigentümer werden sich nur dann zu einer gemeinsamen Durchführung der Sanierung bereitfinden, wenn ihnen bekannt ist, welche Vorstellungen über die Neuordnung des Sanierungsgebiets bestehen und welche Maßnahmen getroffen werden müssen. Nach Nr. 1 muß daher vor der Anordnung ein (qualifizierter) Bebauungsplan vorhanden sein. Ein Zusammenschluß bringt für den einzelnen immer Beschränkungen mit sich. Wenn also die Grundeigentümer die erforderlichen Maßnahmen jeder für sich durchführen können, ist eine Anordnung nach Absatz 1 nicht gerechtfertigt. In Nummer 2 wird daher bestimmt, daß die Gemeinde einen Zusammenschluß der betroffenen Eigentümer nur dann verlangen kann, wenn die Neuordnung und Bebauung der in Frage kommenden Grundstücke wirtschaftlich und zweckmäßig gemeinsam durchgeführt werden sollte. Nach Nummer 3 muß mehr als die Hälfte der Eigentümer, denen zugleich mehr als die Hälfte der Fläche der in dem Gebiet gelegenen Grundstücke gehört, die Zusammenschließung beantragen oder ihr zustimmen. Denn wenn eine Mehrheit mit einem gemeinsamen Handeln von vornherein nicht einverstanden ist, kann sie die Durchführung der Sanierung verhindern oder jedenfalls verzögern, da Entscheidungen der juristischen Person durch Mehrheitsbeschluß ergehen. Schließlich muß nach Nummer 4 zu erwarten sein, daß die juristische Person, zu der sich die Eigentümer zusammenschließen, die Sanierung innerhalb angemessener Frist durchführen wird.

Nach fruchtlosem Ablauf der nach Absatz 1 für den freiwilligen Zusammenschluß von der Gemeinde gesetzten Frist kann durch Beschluß die Errichtung eines Sanierungsverbandes auch gegen den Willen einer Minderheit der Eigentümer durchgesetzt werden (Absatz 3). Eine solche Regelung ist erforderlich, um die Bereitschaft des überwiegenden Teils der Grundeigentümer, die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen selbst zu übernehmen, auch dann zu fördern und der Durchführung der Sanierung nutzbar zu machen, wenn sich lediglich eine Minderheit widersetzt.

Da die Gründung eines Sanierungsverbandes für die betroffenen Eigentümer weitreichende Rechtsfolgen mit sich bringt, ist hierfür ein formeller Beschluß der Gemeinde, der der Genehmigung einer von der Landesregierung bestimmten Behörde bedarf, unentbehrlich (Absatz 4). Im Interesse der Rechtsklarheit ist in dem Beschluß das Gebiet genau zu bezeichnen, in dem der Sanierungsverband die Sanierung durchführen soll.

Zu § 33 — Entstehung, Rechtsstellung und Satzung des Sanierungsverbandes —

Absatz 1 bestimmt den Zeitpunkt, mit dem der Sanierungsband entsteht und legt fest, daß er eine öffentlich-rechtliche Körperschaft ist. Sein Handeln unterliegt der Aufsicht einer staatlichen Behörde. Die Befugnisse der Aufsichtsbehörde sind in dem Entwurf nicht auf bestimmte Bereiche beschränkt. Die Aufsichtsbehörde hat die Beschlüsse des Sanierungsverbandes daher sowohl in rechtlicher Hinsicht als auch auf ihre Zweckmäßigkeit hin zu überprüfen. Eine solche Aufsicht ist erforderlich, um zu gewährleisten, daß die Maßnahmen des Sanierungsverbandes den im öffentlichen Interesse liegenden Sanierungszielen nicht widersprechen und daß die Belange der einzelnen Eigentümer gewahrt werden.

Mitglieder des Sanierungsverbandes sind nach Absatz 2 zunächst die jeweiligen Eigentümer, die Grundstücke im Verbandsgebiet haben. Da nur die Eigentümer der Grundstücke, nicht aber auch die

Inhaber grundstücksgleicher Rechte angesprochen werden sollen, ist die Anwendung des § 145 Absatz 2 BBauG ausdrücklich ausgeschlossen. Aber auch Dritte, die keine Grundstücke im Verbandsgebiet haben, können nach Absatz 3 mit Zustimmung der ordentlichen Mitglieder dem Sanierungsverband beitreten, wenn sie einen bestimmten Geldbetrag leisten. Auf diese Weise kann erreicht werden, daß der Sanierungsverband zur Finanzierung seiner Maßnahmen insoweit keine Mittel des Kapitalmarktes in Anspruch zu nehmen braucht. Der Vorteil dieser Regelung für die außerordentlichen Mitglieder besteht vor allem darin, daß ihnen gemäß § 39 nach Auflösung des Sanierungsverbandes nach Möglichkeit ein dem Wert ihrer Anteilschaft entsprechendes Eigentum, eigentumsgleiches Recht oder sonstiges dingliches Recht verschafft werden soll.

Um einen Sanierungsverband auch gegen den Willen einzelner Eigentümer unter Beachtung rechtsstaatlicher Grundsätze gründen zu können, sieht Absatz 2 Satz 3 vor, daß ein mit der Zusammenschließung nicht einverstandener Eigentümer von der Gemeinde die Übernahme seines Grundstücks verlangen kann. Damit die das Verfahren einleitende Gemeinde möglichst bald ein klares Bild darüber erhält, ob und welche Grundstückseigentümer von dem Übernahmeverlangen Gebrauch machen werden, ist diesen Eigentümern eine Frist von einem Monat gesetzt und zur Vermeidung von Unklarheiten für die Stellung des Verlangens auf Übernahme des Grundstücks die Schriftform oder die Form der Erklärung zur Niederschrift der Gemeinde vorgeschrieben. Für den Fall, daß der die Übernahme verlangende Grundeigentümer und die Gemeinde sich über den abzuschließenden Vertrag nicht einigen können, sieht der Entwurf vor, daß der Eigentümer die Entziehung des Eigentums im Wege der Enteignung verlangen kann.

Mit dem Übernahmeverlangen des Eigentümers, also nicht mit dem Übergang des Eigentums, wird die Gemeinde Mitglied des Sanierungsverbandes (Absatz 2 Satz 6). Diese Regelung ist notwendig, weil ein Eigentümer, der bei der gemeinsamen Durchführung der Sanierung nicht mitmachen möchte und deshalb sein Grundstück abgeben will, auch kein Interesse mehr an einem aktiven Mitwirken im Sanierungsverband hat. An seine Stelle tritt daher sofort die Gemeinde, die das Grundstück erwerben muß.

Damit der Sanierungsverband die ihm entstehenden Kosten bestreiten kann, können nach Absatz 3 von den Mitgliedern Beiträge erhoben werden.

Um die Rechte und Pflichten der einzelnen Mitglieder untereinander sowie gegenüber dem Sanierungsverband klar zu umgrenzen, hat sich der Verband eine Satzung zu geben. Die Absätze 5 bis 7 regeln das dabei einzuschlagende Verfahren sowie den notwendigen Inhalt einer solchen Satzung. Nach Absatz 8 hat die Gemeinde oder ein von ihr Beauftragter, beispielsweise ein Sanierungsträger, die Geschäfte des Sanierungsverbandes zu führen, bis der Sanierungsverband selbst einen Geschäftsführer bestellt.

Absatz 7 ermächtigt den Bundesminister für Wohnungswesen und Städtebau, mit Zustimmung des Bundesrates Verfahrensvorschriften für das Handeln des Verbandes sowie über die Berechnung der von den Mitgliedern zu leistenden Beiträge zu erlassen. Inhalt und Ausmaß der Ermächtigung sind hinreichend bestimmt. Sie ergeben sich aus dem Zweck des Sanierungsverbandes, wie er in den nachfolgenden Vorschriften im einzelnen bestimmt ist sowie aus dem mit der Sanierung verfolgten Ziel.

Zu § 34 — Verbandsmasse —

Die Vorschrift übernimmt Grundsätze, die auch für die Umlegung gelten (§ 55 BBauG). Eine Abweichung besteht nach Absatz 2 nur für den Fall, daß der Gemeinde oder einem sonstigen Erschließungsträger örtliche Verkehrsflächen oder Grünflächen mit höherem Werte zugeteilt werden, als von ihnen eingebracht worden sind. Für dieses Mehr an Wert ist an den Sanierungsverband eine Geldabfindung zu leisten. Wenn nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes der Bedarf an örtlichen Verkehrs- und Grünflächen jedoch geringer sein sollte als die entsprechenden eingeworfenen Flächen, ist nach Absatz 3 an die Gemeinde oder den Erschließungsträger keine Geldabfindung zu leisten. Die Gemeinde oder der Erschließungsträger ist dann aber mit den überschießenden Flächen ordentliches Mitglied des Sanierungsverbandes.

Zu § 35 — Aufhebung und Änderung von Rechten; Verbandsgrundstück —

Der Entwurf sieht grundsätzlich die Befreiung der in einem förmlichen Verfahren zusammenzulegenden Grundstücke von allen öffentlichen und privatrechtlichen Lasten sowie von Auflassungsvormerkungen vor, es sei denn, daß diese Lasten die Durchführung der Sanierung nicht erschweren (Absatz 1). Damit wird eine wichtige Aufgabe des Sanierungsverbandes normativ festgelegt, denn die Lastenbefreiung ist in der Regel notwendig, um die Schwierigkeiten zu überwinden, die sich aus unterschiedlichen Belastungsverhältnissen bei der Vereinigung mehrerer Grundstücke und bei der Neubelastung zum Zwecke der Finanzierung der nachfolgenden Bebauung ergeben könnten.

Um, soweit das notwendig ist, die Befreiung der Grundstücke von allen dinglichen und obligatorischen Rechten durchzusetzen, ist in Absatz 2 die Befugnis eingeräumt, solche Belastungen durch den Verbandsplan aufzuheben. Weiterhin ist die Möglichkeit einer Veränderung von solchen Rechten gegeben. Der weite Umfang dieser Vorschrift soll dem Sanierungsverband einen möglichst großen Spielraum gewähren, um den besonderen Umständen des Einzelfalles Rechnung tragen zu können. Soweit die Inhaber von alten Rechten durch den Verbandsplan eine Einbuße erleiden, sind sie nach den Vorschriften über die Enteignung zu entschädigen.

Absatz 3 schreibt vor, daß das Eigentum an den nach dem Ausscheiden der örtlichen Verkehrsflächen und

Grünflächen verbleibenden Grundstücken zusammen mit den daran bestehenden grundstücksgleichen Rechten durch den Verbandsplan in das Eigentum des Sanierungsverbandes überführt wird. Erst durch diesen Übergang der Grundstücke auf den Sanierungsverband wird der Weg für die gemeinschaftliche Durchführung der Sanierung frei gemacht.

Durch den Übergang des Eigentums an den Grundstücken im Verbandsgebiet auf den Sanierungsverband werden die Mitglieder des Verbandes mit einem gewissen wirtschaftlichen Risiko belastet. Durch die mitgliedschaftliche Organisation des Verbandes wird aber sichergestellt, daß die psychologisch abträgliche endgültige Trennung des einzelnen von seinem Eigentum vermieden wird. Es wird lediglich für das Übergangsstadium der Sanierung das Einzeleigentum in ein durch Zuteilungsansprüche verstärktes Anteilsrecht am Verbandsvermögen umgewandelt. Die Eigentümer verlieren mithin in keinem Zeitpunkt die Beziehung zu ihrem Grundeigentum. Zum anderen entfällt für den Verband die Notwendigkeit, in großem Umfange Grundstücke zu erwerben und die dafür benötigten hohen Kapitalbeträge aufzuwenden. Durch die Vereinigung der Einzelgrundstücke zu einem Vermögen des Verbandes wird schließlich vor allem die Bodenordnung erleichtert.

Zu § 36 — Aufstellung und Inhalt des Verbandsplanes —

Entsprechend der für die Umlegung geltenden Regelung in § 66 BBauG finden die von dem Sanierungsverband beabsichtigten Maßnahmen ihren Niederschlag in einem Verbandsplan. Er zeigt ähnlich wie der Umlegungsplan in einer kartenmäßigen Darstellung den bisherigen und den künftigen Zustand der Grundstücke auf sowie die zu bewirkenden notwendigen tatsächlichen und rechtlichen Veränderungen. Die Vorbereitung des Verbandsplanes ist eine wesentliche Aufgabe des Sanierungsverbandes, denn die Neuordnung soll weitgehend in seiner Hand liegen, um den Eigentümern die Möglichkeit zu geben, an der erforderlichen Umgestaltung entscheidend mitzuwirken. Nach dem Entwurf ist für die endgültige Beschlußfassung über den Plan die Gemeinde zuständig, um diesen wesentlichen Akt des Verfahrens in die Hand der Körperschaft zu legen, die für die Durchführung der Sanierung verantwortlich ist.

Ähnlich wie der Umlegungsplan regelt auch der Verbandsplan von dem in der Ausführungsanordnung (§ 37) festgesetzten Tag an die Rechtsverhältnisse der Beteiligten mit unmittelbarer Wirkung. Er bildet die Unterlage für die Berichtigung des Katasters und des Grundbuchs und muß deshalb im Interesse der Rechtsklarheit und Rechtssicherheit bestimmten Anforderungen gerecht werden.

Die Regelung des Absatzes 3 über die Änderung des Verbandsplanes ist der Regelung des § 73 BBauG über die Änderung des Umlegungsplans nachgebildet.

Zu § 37 — Ausführungsanordnung

Die Vorschriften über die Ausführungsanordnung des Verbandsplanes entsprechen im wesentlichen der Regelung des Bundesbaugesetzes in der Umlegung. Dem Absatz 1 Satz 1 liegt das Prinzip der vorgängigen Entschädigung zugrunde, das im Enteignungsrecht entwickelt worden ist. Seine Anwendung auf den Sanierungsverband rechtfertigt sich aus der Gemeinsamkeit der Interessenlage. Wird jedoch der Verbandsplan lediglich wegen der Höhe einer festgesetzten Entschädigung angefochten, so werden die anderen Angaben des Verbandsplanes dadurch nicht berührt. Absatz 1 Satz 2 bestimmt daher im Interesse eines beschleunigten Abschlusses des Verfahrens, daß die Anfechtung wegen der Höhe einer Geldabfindung den Eintritt der Unanfechtbarkeit des Verbandsplanes nicht hindert. Aus ähnlichen Erwägungen ermöglicht Absatz 2 eine sachlich beschränkte Ausführungsanordnung des Verbandsplanes, wenn Rechtsbehelfe nur einzelne Grundstücke betreffen. Denn der Sanierungsverband soll die Neuordnung und -bebauung so schnell wie möglich in Angriff nehmen können.

Zur Klarheit des Rechtsverkehrs muß nach Absatz 3 in der Ausführungsanordnung der Tag angegeben werden, an dem der bisherige Rechtszustand sich ändert. Zum gleichen Zeitpunkt werden die Gemeinde oder der sonstige Erschließungsträger sowie der Sanierungsverband in den Besitz der Grundstücke eingewiesen, die ihnen nach dem Verbandsplan übertragen werden sollen.

Der Verbandsplan muß nach § 36 Abs. 2 Nr. 1 Angaben über die neuen Grundstücksgrenzen enthalten, die nach Abschluß der Sanierung bestehen sollen. Absatz 4 verpflichtet daher den Sanierungsverband, die Teilung des Verbandsgrundstücks in die Wege zu leiten und die Eintragung der nach dem Verbandsplan zu bildenden neuen Grundstücke in das Grundbuch zu veranlassen.

Aus der Ausführungsanordnung ergeben sich einschneidende Maßnahmen. Aus rechtsstaatlichen Gründen ist es daher erforderlich, daß die Anordnung den Verbandsmitgliedern, der Gemeinde und allen sonstigen Beteiligten, deren Rechtsstellung betroffen wird, zuzustellen ist (Absatz 5).

Die Rechtswirkungen nach Absatz 2 treten mit dem in der Ausführungsanordnung festgesetzten Tag außerhalb des Grundbuchs ein. Das Grundbuch wird unrichtig und muß berichtigt werden. Zu diesem Zweck sind dem Grundbuchamt nach Absatz 6 die erforderlichen Unterlagen zu übersenden.

Zu § 38 — Anteilschaft —

Absatz 1 regelt die Beteiligung der Mitglieder an dem Sanierungsverband, d. h. den Inhalt der Mitgliedschaftsrechte und zugleich auch die vermögensmäßige Anteilschaft. Die Beteiligung der ordentlichen Mitglieder am Verband bestimmt sich nach dem Wert ihrer früheren Grundstücke, die Beteiligung der außerordentlichen Mitglieder nach dem eingebrachten Geldbetrag. Die Anteilschaft des ordentlichen Mitglieds soll den Wert, den die Grundstücke hätten, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre, verkörpern. Soweit der Sanierungsverband auf den Grundstücken ruhende Lasten beseitigt hat, wird die Anteilschaft des betreffenden ordentlichen Mitgliedes um die vom Sanie-

rungsverband aufgewandten Abfindungen gemindert. Es soll so vermieden werden, daß einzelne Mitglieder aus der Gründung des Sanierungsverbandes ungerechtfertigte Vorteile ziehen.

Die Anteilschaft ist für unteilbar erklärt, um zur Vermeidung von Erschwerungen des Verfahrens die Zahl der Beteiligten möglichst niedrig zu halten. Jedoch ist die Anteilschaft ein veräußerliches oder vererbliches Recht. Ihre rechtsgeschäftliche Übertragung oder Verpfändung und die obligatorische Verpflichtung dazu unterliegen den für Grundstücke nach § 313 BGB geltenden Formvorschriften (Absatz 2). Die über die Mitgliedschaft ausgestellte Urkunde dient lediglich dem Nachweis der Mitgliedschaft und der daraus für den Inhaber sich ergebenden Rechte (Absatz 3).

Zu § 39 — Auflösung des Sanierungsverbandes

Es entspricht der Stellung des Sanierungsverbandes als Eigentümer des Verbandsgebiets, daß er nach durchgeführter Sanierung über die Verteilung der nach dem Verbandsplan neugebildeten Grundstücke (§ 36 Abs. 2 Nr. 1) beschließt. Soweit eine Möglichkeit hierzu besteht, sollen den Verbandsmitgliedern wieder Eigentum, eigentumsgleiche Rechte oder sonstige dingliche Rechte zugeteilt werden. Da mit der Verteilung der Grundstücke die Aufgabe des Sanierungsverbandes beendet ist, hat er sich nach der Verteilung als Körperschaft aufzulösen. Es bleibt den Mitgliedern aber unbenommen, sich weiterhin in einer Gesellschaftsform des Privatrechts zusammenzuschließen, um das ihnen übertragene Eigentum gemeinsam zu nutzen.

SECHSTER ABSCHNITT

Sanierungsträger und Sanierungsbetreuer

Die Durchführung der Sanierung verlangt bei dem Umfang, der Schwierigkeit und Vielseitigkeit der rechtlichen, technischen und wirtschaftlichen Probleme, der Langfristigkeit und den mit ihr verbundenen Risiken regelmäßig eine leistungsfähige und zuverlässige Trägerschaft oder Betreuung. Deshalb ist es notwendig, daß die Unternehmen, welche von der Gemeinde als Sanierungsträger beauftragt werden und die Unternehmen oder Personen, deren sich die Eigentümer als Sanierungsbetreuer bedienen, im Interesse ordnungsmäßiger und erfolgversprechender Durchführung und zum Schutz der Beteiligten die entsprechenden Voraussetzungen besitzen. In diesem Abschnitt sind daher die Voraussetzungen für die Auswahl von Sanierungsträgern und Sanierungsbetreuern festgelegt.

Die sachlichen Voraussetzungen, die für die Beauftragung eines Sanierungsträgers mit der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen vorliegen müssen, ergeben sich aus §§ 13 Abs. 2 und 14. Die Beauftragung kommt danach nur in Betracht, wenn eine zweckmäßige Durchführung der Sanierung durch die Eigentümer nicht gewährleistet ist oder sie die Maßnahmen nicht innerhalb angemessener Frist durchführen.

In diesem Abschnitt werden außerdem die Aufgaben, mit deren Erfüllung ein Sanierungsträger beauftragt werden kann, im einzelnen umrissen. Im übrigen wird jedoch vorausgesetzt, daß die Aufgaben des Sanierungsträgers in dem mit der Gemeinde geschlossenen Vertrag näher festgelegt werden. Einer besonderen Regelung bedarf die Rechtsstellung des Sanierungsträgers als Treuhänder der Gemeinde und die Sicherung des Treuhandvermögens, da Vorschriften über ein rechtsgeschäftliches Treuhandverhältnis im bürgerlichen Recht fehlen. Der Sanierungsträger soll grundsätzlich, seiner Treuhändereigenschaft entsprechend, zur vollständigen Veräußerung der zur Durchführung der Sanierung erworbenen Grundstücke verpflichtet sein und nach Beendigung seines Auftrags den nicht veräußerten Rest der Gemeinde übereignen, ausgenommen seinen eigenen Altbesitz und die mit eigenem Tauschland erworbenen Grundstücke. Mit diesen Bestimmungen über das Treuhandvermögen und die Verpflichtungen des Sanierungsträgers soll insbesondere erreicht werden, daß dieser seine Tätigkeit interessenneutral ausübt, daß er mit dem zur Ausführung seines Auftrages gebildeten Treuhandvermögen nur für Verbindlichkeiten haftet, die sich auf seine Treuhändertätigkeit beziehen und daß er sich durch seine Stellung als Sanierungsträger nicht selbst Vorteile verschaffen kann.

Zu § 40 — Beauftragung eines Sanierungsträgers —

Die Aufgaben, mit denen die Gemeinde einen Sanierungsträger betrauen kann, können verschiedenartig sein.

Die Gemeinde kann einmal den Sanierungsträger beauftragen, Aufgaben, die sie selbst bei der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung zu erfüllen hat, wahrzunehmen. Der Sanierungsträger wird hier also für die Gemeinde als deren „verlängerter Arm" tätig. Einige der in Betracht kommenden Aufgaben zur Unterstützung der Gemeinde sind in Absatz 1 Nr. 1 umrissen.

Zum anderen kann die Gemeinde den Sanierungsträger als ihren Treuhänder bei der Verwaltung von Finanzierungsmitteln oder bei der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen entsprechend § 14 einsetzen. In diesen Fällen erhält der Sanierungsträger von der Gemeinde oder für sie zur Ausführung seines Auftrags Geldmittel, mit denen er namentlich Grundstücke zur Durchführung von Sanierungsmaßnahmen erwirbt. Als Treuhänder der Gemeinde wird der Sanierungsträger im eigenen Namen tätig. Nähere Regelungen über seine Rechtsstellung als Treuhänder, die Sicherung des Treuhandvermögens und die Rechnungslegung nach Beendigung des Auftrags, sind in den §§ 43, 44 und 46 enthalten.

Bei beiden Auftragsarten darf die Gemeinde hoheitliche Befugnisse nicht auf den Sanierungsträger übertragen.

Welche Unternehmen als Sanierungsträger in Betracht kommen, ist in § 41 im einzelnen bestimmt.

Es kann eine wesentliche Erleichterung für die Durchführung einer Sanierung bedeuten, wenn ein

Sanierungsverband einen von der Gemeinde beauftragten Sanierungsträger auch mit der Führung seiner Geschäfte betraut. Nach Absatz 3 soll dies möglich sein, wenn die Gemeinde, vor allem im Hinblick auf eine mögliche Interessenkollision, keine Bedenken hat und ihre Zustimmung erteilt.

Zu § 41 — Bestätigung der Voraussetzungen —

Als Sanierungsträger kommen nur Unternehmen in Betracht, denen von der zuständigen Behörde bestätigt worden ist, daß sie die in der vorliegenden Vorschrift geforderten Voraussetzungen erfüllen. Die in Frage kommenden Unternehmen sind in Absatz 1 aufgeführt. Es handelt sich hier in erster Linie um Unternehmen, die wohnungswirtschaftlich tätig oder den wohnungswirtschaftlichen Unternehmen verwandt sind. Für Unternehmen, die nicht wie die Organe der staatlichen Wohnungspolitik, die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen oder die gemeinnützigen Siedlungsunternehmen besonderen Vorschriften unterworfen sind, müssen zusätzliche Erfordernisse hinsichtlich ihrer Rechtsform, hinsichtlich der Unabhängigkeit vom Baugewerbe und der Zuverlässigkeit der zur Vertretung berufenen Personen oder leitenden Angestellten gefordert werden; die Unternehmen dürfen zur Vermeidung von Interessenkollisionen und aus Gründen des Wettbewerbs auch nicht selbst als Bauunternehmer tätig sein.

Für die gemeinnützigen Siedlungsunternehmen ist ihrem üblichen Geschäftskreis entsprechend eine Beschränkung der Tätigkeit als Sanierungsträger auf ländliche Bereiche vorgesehen. Mit dieser Gebietsbezeichnung soll keine Gebietskategorie der Raumordnung und Landesplanung angesprochen sein, sondern zum Ausdruck kommen, daß in Bereichen, die ländlichen Charakter haben, die unter Umständen aber auch in den Randzonen eines Verdichtungsraums liegen können, die Betätigung in Frage kommt. Durch diese Regelung soll die Möglichkeit für die anderen als Sanierungsträger in Betracht kommenden Unternehmen, sofern sie die Voraussetzungen dafür erfüllen, auch in ländlichen Bereichen tätig zu sein, nicht beschränkt werden.

Bei allen Unternehmen müssen für die Betätigung die in Absatz 2 bestimmten Voraussetzungen gegeben sein. Die Bestätigung der Voraussetzungen wird dem Unternehmen erteilt (§ 40 Abs. 2) und kann für den Einzelfall oder generell ausgesprochen werden. Erforderlichenfalls ist der Gegenstand der Prüfung, der sich das Unternehmen unterwerfen soll, bei der Bestätigung zu bestimmen. Die Bestätigung ist zu widerrufen, wenn die Voraussetzungen hierfür nicht mehr vorliegen.

Für die Bestätigung zuständig ist nach Absatz 5 die von der Landesregierung bestimmte Behörde, bei Organen der staatlichen Wohnungspolitik die für die Anerkennung zuständige Behörde, da diese den besten Einblick in die Geschäftstätigkeit und wirtschaftlichen Verhältnisse des Unternehmens hat.

Eine der vorliegenden Vorschrift Rechnung tragende Änderung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes ist in § 72 des Entwurfs vorgesehen.

Zu § 42 — Vertrag mit dem Sanierungsträger —

Beauftragt die Gemeinde einen Sanierungsträger mit einer der in § 40 Abs. 1 genannten Aufgaben, so sind die Einzelheiten in einem schriftlichen Sanierungsvertrag zu regeln. Dabei dürfen hoheitliche Befugnisse der Gemeinde nicht übertragen werden (§ 40 Abs. 1 Satz 2). Da die Sanierungssachverhalte in der Praxis verschiedenartig sind, besteht für den Inhalt des Sanierungsvertrages weitgehend Vertragsfreiheit. Indessen bedurfte es in den §§ 43 bis 46 einer gesetzlichen Regelung über das Treuhandverhältnis zwischen Gemeinde und Sanierungsträger und die sich daraus für beide Vertragsteile ergebenden Rechte und Pflichten. Da diese Vorschriften wegen ihrer dinglichen Wirkung überwiegend zwingenden Charakter haben müssen, sind abweichende Vereinbarungen nur insoweit zugelassen, als es in den §§ 43 bis 46 ausdrücklich gesagt ist.

Die in den Absätzen 2 bis 5 enthaltenen Regelungen gelten nicht nur für den Fall, daß der Sanierungsträger als Treuhänder der Gemeinde tätig wird, sondern auch dann, wenn die Gemeinde ihn mit der Erfüllung von Aufgaben beauftragt, die sie selbst bei der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung zu erledigen hat.

Der Sanierungsträger unterliegt entweder kraft Gesetzes oder als Voraussetzung für die Bestätigung nach § 41 einer jährlichen Prüfung seiner Geschäftstätigkeit und wirtschaftlichen Verhältnisse. Bei dieser Prüfung sind gemäß Absatz 2 auch die Einhaltung der Vorschriften des vorliegenden Gesetzes und des mit der Gemeinde geschlossenen Sanierungsvertrages zu prüfen.

Zu § 43 — Rechtsstellung des Sanierungsträgers als Treuhänder —

Der Sanierungsträger ist als Treuhänder nicht Bevollmächtigter der Gemeinde, sondern er wird im eigenen Namen tätig und ist Eigentümer des Treuhandvermögens. Er hat das Treuhandvermögen getrennt von seinem übrigen Vermögen zu verwalten. Bei dem Sanierungsträger entstehen also zwei Vermögensmassen, die in seinem Eigentum stehen, nämlich das Treuhandvermögen und sein sonstiges Vermögen.

Das Treuhandverhältnis wird durch den Auftrag der Gemeinde begründet. Die Mittel, die die Gemeinde dem Sanierungsträger auf Grund dieses Auftrages zur Verfügung stellt, werden Teil des Treuhandvermögens. Zu dem Treuhandvermögen gehören nach Absatz 3 Satz 2 auch die Surrogate. Der Grundsatz der dinglichen Surrogation, der in verschiedenen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches enthalten ist, wird damit auch für das Treuhandverhältnis nach vorliegendem Gesetz verbindlich. Ohne eine gesetzliche Regelung würde der Grundsatz der dinglichen Surrogation nach der Rechtsprechung des Reichsgerichts (RGZ 153 S. 370) nicht durch vertragliche Vereinbarung für ein Treuhandverhältnis wirksam gemacht werden können. Der Grundsatz der dinglichen Surrogation ist jedoch für ein Treuhandvermögen, in das wesentliche

Mittel der öffentlichen Hand fließen können, notwendig.

Das Treuhandvermögen erstreckt sich auch auf Mittel, die der Sanierungsträger darlehnsweise von Dritten für Treuhandzwecke erhält oder die er selbst einbringt. Da die Gemeinde nach § 46 Abs. 2 nach Beendigung des Auftrages des Sanierungsträgers von der Übertragung des Restvermögens ab für noch bestehende Verbindlichkeiten haftet, bedarf es nach Absatz 3 für die Darlehnsaufnahme oder Einbringung eigener Mittel der Zustimmung der Gemeinde. Für ein ohne diese Zustimmung vom Sanierungsträger aufgenommenes Darlehen würde dieser also nicht mit dem Treuhandvermögen, sondern mit seinem sonstigen Vermögen haften.

Die Vorschriften der Absätze 1 bis 4 sind weitgehend an § 17 des Gesetzes zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaus im Kohlenbergbau vom 23. Oktober 1951 (mehrfach geändert) angelehnt.

Absatz 5 regelt den Fall, daß der Sanierungsträger im Sanierungsgebiet Eigentümer von Grundbesitz ist, den er nicht mit Mitteln des Treuhandvermögens, sondern mit eigenen Mitteln erworben hat. Um in einem derartigen Fall den Sanierungsträger zu einem interessenneutralen Verhalten zu veranlassen, sieht die Vorschrift vor, daß er diesen Grundbesitz in das Treuhandvermögen zu überführen hat. Dieser Grundbesitz unterliegt, soweit es sich um Altbesitz des Trägers oder im Austauschwege erworbenes Land handelt, jedoch nicht der Veräußerungspflicht (§ 45 Abs. 2). Der Sanierungsträger soll nach § 46 Abs. 3 die Befugnis haben, ihn nach Beendigung seines Auftrags wieder in sein eigenes Vermögen zu überführen. Während er nach vorliegendem Absatz 5 Satz 2 für die Überführung in das Treuhandvermögen Werterhöhungen, die durch die Neuordnung des Sanierungsgebiets oder die Aussicht hierauf eingetreten sind, nicht vergütet erhält, muß er bei der Rücküberführung nach Abschluß der Sanierung den Wert an das Treuhandvermögen entrichten, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebiets ergibt (§ 46 Abs. 3). Damit wird der Sanierungsträger mit den aus seinem eigenen Vermögen stammenden Grundstücken praktisch wie ein Außenstehender behandelt. Eine Möglichkeit, über die Durchführung der Sanierung Gewinne zu erzielen, wird mit dieser auf der Treuhandkonstruktion beruhenden Regelung ausgeschlossen.

Soweit zwischen der Gemeinde und dem Sanierungsträger keine abweichende Vereinbarung getroffen ist, ist der Sanierungsträger in der in Absatz 6 vorgesehenen Weise zur Rechnungslegung verpflichtet.

Zu § 44 — Sicherung des Treuhandvermögens —

Die im § 44 enthaltenen Regelungen sind an die in § 18 des Gesetzes zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaus im Kohlenbergbau enthaltenen Vorschriften über die Treuhandstellen für den Bergarbeiterwohnungsbau angelehnt. Durch sie soll eine Sicherung des Treuhandvermögens gegenüber Eingriffen Dritter erreicht werden.

Absatz 1 bringt daher den allgemeinen Grundsatz zum Ausdruck, daß die Treuhandstelle mit dem Treuhandvermögen nur für Verbindlichkeiten haftet, die sich auf dieses Vermögen beziehen. Eine Haftung mit ihrem sonstigen Vermögen für derartige Verbindlichkeiten wird dadurch nicht ausgeschlossen.

Nach Absatz 2 sollen für den Fall der Zwangsvollstreckung in das Treuhandvermögen wegen einer Forderung, für welche dieses nicht haftet, der Gemeinde die Drittwiderspruchsklage und dem Sanierungsträger die Vollstreckungsgegenklage gegeben sein. Dabei kann für die Vollstreckungsgegenklage nur § 767 Abs. 1 der ZPO Anwendung finden, da Absatz 2 für den vorliegenden Fall keine Anwendung finden kann.

Nach Absatz 3 soll das Treuhandvermögen für den Fall der Eröffnung des Konkursverfahrens über das Vermögen des Sanierungsträgers abgesichert werden. Die Vorschrift sieht vor, daß das Treuhandvermögen nicht zur Konkursmasse gehört und vom Konkursverwalter von Amts wegen auf die Gemeinde zu übertragen ist.

Zu § 45 — Veräußerungspflicht des Sanierungsträgers —

Der Sanierungsträger soll gesetzlich verpflichtet werden, alle Grundstücke des Treuhandvermögens, also namentlich die Grundstücke, die er zur Durchführung der Sanierung im Sanierungsgebiet erworben hat, wieder zu veräußern. Diese Privatisierungspflicht entspricht dem allgemeinen Grundsatz, der dem Gesetzentwurf zugrunde liegt, daß das Eigentum der bisherigen Eigentümer nach Möglichkeit erhalten oder in anderer Form wieder neu begründet werden soll.

Die Flächen und Grundstücke, die nach dem Bebauungsplan für öffentliche Zwecke vorgesehen sind, sind dem Bedarfsträger nach Absatz 1 zu übereignen.

Für andere Grundstücke enthalten die Absätze 2 und 3 eine Regelung, nach der dieselben Vorschriften zur Anwendung gelangen, die für die Veräußerungspflicht der Gemeinde nach § 24 gelten. Der Veräußerungspflicht unterliegen nur die Grundstücke nicht, die der Träger mindestens drei Jahre vor seiner Beauftragung oder gegen Hergabe von entsprechendem Ersatzland erworben hat oder etwaiges an deren Stelle getretenes Land. Eine vertragliche Veräußerungspflicht, die vor allem dann in Betracht kommt, wenn Eigentümer dem Sanierungsträger ihr Grundstück zur Durchführung der Sanierung übereignet haben mit der Verpflichtung, es ihnen wieder zurückzuübereignen, wird durch die gesetzliche Regelung nicht berührt, soweit sie ihr nicht widerspricht.

Die Veräußerung hat nach § 24 Abs. 6 zu dem Wert zu erfolgen, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebiets ergibt. Eine Veräußerung unter dem vorgeschriebenen Preis bedarf der Genehmigung der Gemeinde. Diese Bestimmung hat ihren Grund in dem Verhältnis zwischen dem Sanierungsträger und der Gemeinde und insbesondere darin, daß die Gemeinde nach

§ 46 Abs. 5 verpflichtet ist, dem Sanierungsträger einen etwaigen Fehlbetrag, der bei der Durchführung der Sanierung entstanden ist, zu erstatten. Die vorliegende Vorschrift wird noch durch § 51 Abs. 6 ergänzt.

Zu § 46 — Rechnungslegung und Ausgleichspflichten —

Die in dieser Vorschrift enthaltenen Regelungen über die Ablegung von Rechenschaft und die Vornahme eines Ausgleichs zwischen der Gemeinde und dem Sanierungsträger nach Beendigung seines Auftrags sind notwendige Folgerungen aus dem bestehenden Treuhandverhältnis. Soweit nach Beendigung des Auftrags noch ein Treuhandvermögen vorhanden sein sollte, muß der Sanierungsträger es nach Absatz 2 an die Gemeinde übereignen oder, sofern eine Vereinbarung nach Absatz 4 getroffen wird, in ein anderes Treuhandvermögen überführen. Die Gemeinde hat umgekehrt dem Sanierungsträger nach Absatz 5 Aufwendungen, die er mit Zustimmung der Gemeinde gemacht hat oder die er den Umständen nach für erforderlich halten dürfte, zu erstatten. Hat die Durchführung der Sanierung zu einem Verlust bei dem Sanierungsträger geführt, so ist die Gemeinde zum Ausgleich dieses Verlustes verpflichtet. Grundstücke aus dem eigenen Vermögen des Sanierungsträgers, die nicht der Veräußerungspflicht unterliegen, darf er in sein sonstiges Vermögen nach Beendigung seines Auftrags überführen. Dabei muß der Sanierungsträger an das Treuhandvermögen denselben Preis entrichten, den ein anderer Käufer nach § 24 Abs. 6 zu zahlen hätte. Auf diese Weise wird sichergestellt, daß der Sanierungsträger bei der Durchführung der Sanierung keinen Gewinn erzielen kann.

Zu § 47 — Steuervergünstigung für nicht gemeinnützige Sanierungsträger —

Da der Sanierungsträger außer einer angemessenen Vergütung für seine Tätigkeit keinen Gewinn aus der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen erzielt, sondern einen etwaigen Vermögensrest an die Gemeinde abführen muß (§ 46), ist es aus Wettbewerbsgründen und im Interesse der Gleichbehandlung gerechtfertigt, den nicht gemeinnützigen Unternehmen adäquate steuerliche Vorteile, wie sie die gemeinnützigen Träger erhalten, für die Erfüllung der Aufgaben als Sanierungsträger einzuräumen. Da die Befreiung von der Vermögensteuer sich nur auf den Teil des Vermögens beziehen kann, der für die Erfüllung der Aufgabe als Sanierungsträger verwaltet wird, ist die Befreiungsvorschrift an die nach § 43 geforderte Vermögenstrennung des Treuhandvermögens und des übrigen Vermögens geknüpft. Die für die Befreiung von der Vermögensteuer notwendige Abgrenzung der begünstigten Vermögensmasse vom übrigen Vermögen der Unternehmen ist damit gewährleistet.

Zu § 48 — Sanierungsbetreuer —

Die Institution des Sanierungsbetreuers ist ein wesentliches Hilfsmittel, um Eigentümern, die zur Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bereit sind, eine fachkundige Unterstützung zuteil werden zu lassen. Der vom Eigentümer beauftragte Sanierungsbetreuer hat, wie Absatz 1 klarstellt, im Namen und für Rechnung des Eigentümers auf dessen Grundstück die Sanierungsmaßnahmen wirtschaftlich und technisch vorzubereiten und durchzuführen. Der Eigentümer behält also sein Grundstück und der Sanierungsbetreuer führt je nach dem Inhalt des Auftrags die Ordnungsmaßnahmen oder die Baumaßnahmen oder beide für den Eigentümer durch.

Bei der Bedeutung des Sanierungsbetreuers sollten nur Unternehmen oder freiberuflich Tätige mit dieser Aufgabe beauftragt werden, die die erforderliche Erfahrung und Fachkunde besitzen. Absatz 2 sieht daher als Sanierungsbetreuer neben Unternehmen, die als Sanierungsträger beauftragt werden dürfen, andere Unternehmen oder freiberuflich Tätige nur vor, wenn die zuständige Landesbehörde der Beauftragung zugestimmt hat. Die Voraussetzungen, unter denen die Behörde ihre Zustimmung erteilen darf, sind in Absatz 3 geregelt. Dabei wird die Behörde namentlich auch darauf zu achten haben, daß es nicht zu Interessenkollisionen kommt zwischen den Interessen des Eigentümers und denen, die der Sanierungsbetreuer sonst noch verfolgen könnte.

SIEBENTER ABSCHNITT

Finanzierung der Sanierung

Die Finanzierung der Sanierung wirft dadurch besondere Probleme auf, daß in nennenswertem Umfang Kosten entstehen, die aus Finanzierungsmitteln gedeckt werden müssen, deren Zinsen und Tilgungen aus den Erträgen der Neubebauung nicht aufzubringen sind. Es handelt sich also hier um Kosten, die einen Verlust verursachen und regelmäßig nur mit Zuschüssen finanziert werden können. Kosten dieser Art werden in der Wohnungswirtschaft als „unrentierliche Kosten" bezeichnet. Zu ihnen gehören namentlich die Kosten der Vorbereitung der Sanierung, wesentliche Teile der Kosten der Ordnungsmaßnahmen einschließlich der Kosten einer Änderung der Erschließung oder einer Neuerschließung, für die nach § 6 Abs. 6 Beiträge nicht erhoben werden dürfen sowie vielfach auch Kosten, die bei einer Modernisierung anfallen.

Für diese Kosten muß letzten Endes die Gemeinde, die die Sanierungsmaßnahmen veranlaßt, aufkommen und hierzu eigene Haushaltsmittel bereitstellen oder andere Haushaltsmittel der öffentlichen Hand beantragen. Die Gemeinden müssen sich daher rechtzeitig über den Umfang ihrer Finanzverantwortung Klarheit verschaffen und bereits durch vorbereitende Untersuchungen nach § 4 Beurteilungsunterlagen gewinnen. Darüber hinaus haben sie nach dem in diesem Abschnitt enthaltenen § 49 eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufzustellen. Sollte sich aus dieser Übersicht ergeben, daß die Sanierung nicht oder nur für einen Teil des Gebietes finanziert werden kann, so ist die Erklärung zum förmlichen Sanierungsgebiet nach § 55 Abs. 2 ganz oder teilweise wieder aufzuheben.

Daß Sanierungsförderungsmittel als Zuschüsse zur Deckung von Sanierungsverlusten gewährt werden dürfen und wie sich das Verhältnis zwischen Gemeinde und Eigentümer bei der Verteilung der Kosten der Ordnungsmaßnahmen gestaltet, ist außerdem in diesem Abschnitt behandelt.

Zu § 49 — Kosten- und Finanzierungsübersicht —

Absatz 1 verpflichtet die Gemeinde, nach der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufzustellen, deren Inhalt in den Absätzen 2 bis 4 im einzelnen bestimmt ist. Die Übersicht soll auch angeben, in welcher Höhe voraussichtlich Zuschüsse zur Deckung von Sanierungsverlusten erforderlich sein werden.

Die Gemeinde hat die Kosten- und Finanzierungsübersicht der höheren Verwaltungsbehörde, also der Stelle, die die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets nach § 5 Abs. 2 genehmigt hat, vorzulegen. Aufgabe der höheren Verwaltungsbehörde ist es, die Kosten- und Finanzierungsübersicht der Gemeinde zu prüfen und andere Kostenträger, etwa die Träger der Kosten von Straßen, nichtkommunalen öffentlichen Einrichtungen, Eisenbahn- und Fernmeldeanlagen, zur Stellungnahme und zur Bekanntgabe eigener Finanzierungsvorstellungen aufzufordern. Die höhere Verwaltungsbehörde erhält damit die Möglichkeit, eine Abstimmung verschiedener an der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen beteiligter öffentlicher Kostenträger herbeizuführen. Sie soll deshalb auch die Möglichkeit haben, von der Gemeinde Ergänzungen oder Änderungen einer Kosten- und Finanzierungsübersicht zu verlangen.

Zu § 50 — Einsatz von Sanierungsförderungsmitteln —

Die Vorschrift behandelt den Einsatz von Mitteln eines öffentlichen Haushaltes, z. B. der Gemeinde, des Gemeindeverbandes, des Landes oder des Bundes, die zur Förderung der Sanierung bestimmt sind. Dabei werden nur Regelungen darüber getroffen, wie diese Mittel zur Deckung von Sanierungsverlusten und der Kosten der Ordnungsmaßnahmen gewährt werden können. Ob und in welchem Umfang Sanierungsförderungsmittel darüber hinaus, etwa als Darlehen zur Deckung von Kosten der Baumaßnahmen, in Betracht kommen, hängt von der Entscheidung der Parlamente ab, die die öffentlichen Haushalte beschließen.

Zur Deckung der Kosten der Ordnungsmaßnahmen soll ein Zuschuß aus Sanierungsförderungsmitteln nur insoweit in Betracht kommen, als die Kosten nicht durch Erhöhung des Wertes des geordneten und hergerichteten Grundstücks gedeckt werden (Absatz 2); darüber hinaus ist eine Gewährung von Darlehen oder von Zinszuschüssen zur Verbilligung anderer Darlehen, namentlich des Kapitalmarktes, möglich (Absatz 1).

Die Kosten von Modernisierungsmaßnahmen können zu einem Teil „unrentierliche Kosten" der Sanierung sein; auch insoweit soll nach Absatz 3 die Gewährung von Zuschüssen aus Sanierungsförderungsmitteln zulässig sein.

Da nicht von vornherein übersehen werden kann, in welcher Höhe Zuschüsse oder Darlehen erforderlich sein werden, soll durch Absatz 4 die Möglichkeit eröffnet werden, die Mittel als Vorauszahlung zu geben und erst später zu bestimmen, in welchem Umfang sie als Zuschuß oder Darlehen zu gewähren oder zurückzuzahlen oder durch andere Finanzierungsmittel zu ersetzen sind. Durch diese Regelung wird für die Praxis die Finanzierung der Sanierung wesentlich erleichtert.

Zu § 51 — Kosten der Ordnungsmaßnahmen —

Die Vorschrift enthält eine Regelung darüber, wie die Kosten der Ordnungsmaßnahmen zwischen der Gemeinde und den Eigentümern aufgeteilt werden. Die Gemeinde soll verpflichtet werden, die Kosten der Ordnungsmaßnahmen insoweit zu tragen, als sie nicht durch die Erhöhung des Wertes der Grundstücke gedeckt werden, die Eigentümer insoweit, als diese Werterhöhung reicht. Wie die Werterhöhung der Grundstücke zu berechnen ist, ist in Absatz 3 näher bestimmt. Soweit dem Eigentümer Kosten von Ordnungsmaßnahmen entstanden sind, die die Gemeinde zu tragen hat, soll er nach Absatz 5 einen Ausgleichsanspruch gegen die Gemeinde haben.

Die von der Gemeinde veranlaßten oder durchgeführten Ordnungsmaßnahmen führen erfahrungsgemäß zu einer Erhöhung des Wertes des geordneten und hergerichteten Grundstücks, wenn dabei die Bebauung außer Betracht gelassen wird. Im Betrage dieser Werterhöhung erlangt also der Eigentümer einen Vermögensvorteil. Dieser Vorteil soll zur Finanzierung der Kosten der Ordnungsmaßnahmen ausgenutzt werden. Dies ist möglich, da der höhere Wert des geordneten und hergerichteten Grundstücks in die Gesamtkosten der Neubebauung eingeht und somit zu den Kosten gehört, die bei der Berechnung einer die Kosten deckenden Miete oder in einer Lastenberechnung berücksichtigt werden. Die Erhöhung des Wertes des Grundstücks ist also rentabel und kann der Deckung eines Teiles der Kosten der Ordnungsmaßnahmen dienen. Durch Absatz 4 wird daher vorgeschrieben, daß der Eigentümer, soweit er für die Erhöhung des Wertes des Grundstücks keine eigenen Mittel aufwendet, keine Verbindlichkeiten übernommen hat oder ihm keine Vorteile angerechnet worden sind, den entsprechenden Betrag an die Gemeinde zu entrichten hat. Es handelt sich hier um ein durch Gesetz begründetes Schuldverhältnis, das dadurch gerechtfertigt ist, daß die Gemeinde die Kosten der Ordnungsmaßnahmen insgesamt verausgabt hat und nunmehr, soweit dem Eigentümer ein Vorteil zugewachsen ist, einen Ausgleichsanspruch erhält. Die Gemeinde hat den geschuldeten Betrag als langfristiges Darlehen zu belassen, wenn es dem Eigentümer nicht möglich ist, ihn mit eigenen oder fremden Mitteln an die Gemeinde zu entrichten.

Die in den Absätzen 2 bis 4 enthaltenen Grundsätze sollen auch dann zur Anwendung gelangen, wenn die Gemeinde oder ein Sanierungsträger Grund-

stücke nach § 24 oder § 45 veräußert. Absatz 6 stellt also eine Ergänzung zu diesen Vorschriften dar.

Zu § 52 — Verrechnung eines Überschusses —

Wenn die Gemeinde die Verrechnung der Kosten der Ordnungsmaßnahmen mit den Eigentümern nach § 50 durchgeführt, mit einem Sanierungsträger nach § 46 abgerechnet und ein etwaiges Restvermögen übernommen hat, ist es denkbar, daß sich bei ihr in einer Schlußabrechnung über die Durchführung der Sanierung ein Überschuß der erzielten Einnahmen über die getätigten Ausgaben ergibt. Derartige Fälle werden allerdings bei den hohen Kosten der Ordnungsmaßnahmen nur selten vorkommen. Sie sind jedoch ausnahmsweise dann möglich, wenn die Kosten der Ordnungsmaßnahmen und der sonstige Sanierungsverlust niedrig sind und die durch die Neuordnung des Sanierungsgebietes sich ergebende Erhöhung der Grundstückswerte über diese Kosten hinausgeht. Es würde sich dann nach Beendigung der Sanierung bei der Gemeinde ein Überschuß ergeben. Da jedoch auch die Gemeinde aus der Durchführung der Sanierung keinen Gewinn erzielen soll, ist in der vorliegenden Vorschrift vorgesehen, daß in Höhe eines Überschusses die Beteiligung der Eigentümer an der Tragung der Kosten der Ordnungsmaßnahmen zu verringern ist und zwar entsprechend dem Verhältnis der Grundstückswerte, die vor der Sanierung bestanden haben.

Ein Überschuß, der verrechnet werden könnte, kann nur dann vorhanden sein, wenn Zuschüsse, die zur Deckung der Sanierung gewährt worden sind, unberücksichtigt bleiben.

Zu § 53 — Gewährung und Verwendung von Entschädigungen —

Schuldner einer Entschädigung im Rahmen der städtebaulichen Sanierung ist auf Grund des Bundesbaugesetzes oder des vorliegenden Gesetzes regelmäßig die Gemeinde. Die Gemeinde wird hierzu eigene Haushaltsmittel bereitstellen und vielfach Mittel eines anderen öffentlichen Haushaltes erhalten. Die Gewährung dieser Mittel an einen Entschädigungsberechtigten soll, wenn es zu einer Einigung zwischen der Gemeinde und ihm kommt, nach denselben Vorschriften vorgenommen werden, die zur Anwendung kommen würden, wenn es nicht zu einer Einigung käme. Es wird auf diese Weise sichergestellt, daß der Entschädigungsberechtigte im Falle der Einigung mit derselben Entschädigung rechnen kann, wie im Falle eines durchgeführten Verfahrens.

Entschädigungen werden häufig auch an Eigentümer zu entrichten sein, etwa für den Abbruch von baulichen Anlagen, die ihrerseits bereit sind, auf ihren Grundstücken die Sanierungsmaßnahmen, insbesondere die Neubebauung, selbst durchzuführen. Dabei ist es gerechtfertigt, die Entschädigung, die der Eigentümer für einen Rechtsverlust erhalten hat, als Eigenleistung für die Finanzierung der Neubebauung einzusetzen. Absatz 2 gibt daher den Bewilligungsstellen von Mitteln öffentlicher Haushalte die Befugnis, die Mittelgewährung davon abhängig zu machen, daß der Eigentümer eine Entschädigung als Eigenleistung verwendet.

ACHTER ABSCHNITT

Abschluß der Sanierung

Zu § 54 — Fortfall von Rechtswirkungen für einzelne Grundstücke —

Die durch die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets eingetretenen Rechtswirkungen und Beschränkungen haben für die einzelnen Grundstücke nur so lange ihre Berechtigung, als die Grundstücke noch nicht entsprechend den Festsetzungen des neuen Bebauungsplans genutzt werden, insbesondere noch nicht neu bebaut sind. Aus diesem Grunde schreibt Absatz 1 vor, daß die Gemeinde auf Antrag des Eigentümers die Sanierung für das Grundstück als abgeschlossen zu erklären hat, wenn die zu treffenden Maßnahmen durchgeführt worden sind.

Nicht immer wird die Beibehaltung der in den §§ 15 bis 31 geregelten Rechtswirkungen bis zur bestimmungsmäßigen Bebauung der einzelnen Grundstücke erforderlich sein. Es ist denkbar, daß die Verwirklichung des für das Sanierungsgebiet aufgestellten Bebauungsplanes gewährleistet ist, ohne daß die Sondervorschriften der §§ 15 bis 31 dazu weiterhin erforderlich sind. In Absatz 2 in Verbindung mit Absatz 3 ist daher vorgesehen, daß die Gemeinde bereits vor Abschluß der Sanierung durch Verwaltungsakt einzelne Grundstücke aus den Rechtswirkungen der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets ausnehmen kann. Die Entscheidung darüber liegt im pflichtgemäßen Ermessen der Gemeinde.

Zu § 55 — Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets —

Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets, die durch Satzung der Gemeinde erfolgt, hat die in § 6 bezeichneten Rechtswirkungen zur Folge. Aus Gründen der Rechtsklarheit ist es notwendig, daß nach Durchführung der Sanierung im gesamten Sanierungsgebiet die Satzung der Gemeinde aufgehoben wird (Absatz 1 Satz 1). Ist die Sanierung in einem Teil des Sanierungsgebiets durchgeführt, so kann die Satzung für diesen Teil aufgehoben werden. Absatz 1 Satz 3 dient der Klarstellung, daß die Aufhebung nur für künftige Vorgänge gilt. Das bedeutet, daß z. B. die Wirkung eines vor Aufhebung der förmlichen Festlegung ausgesprochenen Baugebotes nach § 21 fortbesteht, wenn die förmliche Festlegung für das Sanierungsgebiet oder für den in Betracht kommenden Teil des Sanierungsgebiets rechtsverbindlich aufgehoben ist.

Eine Aufhebung der Satzung ist auch dann notwendig, wenn sich herausstellt, daß die Sanierung — beispielsweise aus finanziellen Gründen — nicht durchgeführt werden kann. Denn auch in diesem

Fall läßt es sich nicht vertreten, die durch die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets hervorgerufenen Rechtswirkungen weiter aufrecht zu erhalten. Absatz 2 macht es daher der Gemeinde zur Pflicht, in derartigen Fällen die Erklärung zum förmlich festgelegten Sanierungsgebiet aufzuheben. Entsprechendes gilt, wenn die Durchführung der Sanierung sich für Teile des Sanierungsgebiets als nicht möglich erweist.

Für die Form, die Genehmigung, die Bekanntmachung und das Inkrafttreten des Aufhebungsbeschlusses soll Entsprechendes gelten, wie für den Beschluß, durch den das Sanierungsgebiet förmlich festgelegt wird (vgl. § 5).

Ist die Sanierung durchgeführt und die Satzung nach Absatz 1 aufgehoben, so wird die Kenntlichmachung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets bzw. des Teils des Sanierungsgebiets in den Bauleitplänen gegenstandslos. In den Fällen, in denen sich die Sanierung als undurchführbar erweist (Absatz 2), wird dagegen die Kenntlichmachung im Flächennutzungsplan nicht gegenstandslos, weil das Sanierungsgebiet sanierungsbedürftig bleibt (§ 5 Abs. 4 BBauG). In diesen Fällen ist nur die Kenntlichmachung im Bebauungsplan zu berichtigen, weil die förmliche Festlegung nicht mehr rechtsverbindlich ist. Gegenstandslos wird auch die Kenntlichmachung der zu beseitigenden baulichen Anlagen im Bebauungsplan, und zwar sowohl im Falle des Absatzes 1 als auch im Falle des Absatzes 2. Aus Gründen der Verfahrensvereinfachung können die Pläne formlos berichtigt werden.

DRITTER TEIL

Entwicklungsmaßnahmen

Zu dem Begriff der Entwicklungsmaßnahmen wird auf die Ausführungen in dem Allgemeinen Teil der Begründung verwiesen.

Der Entwurf enthält in seinem Dritten Teil die näheren rechtlichen Regelungen für die Durchführung städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen. Den Vorschriften liegen folgende wesentliche Überlegungen zugrunde:

1. Die Durchführung der Entwicklungsmaßnahmen würde unmöglich gemacht, wenn man der Bodenpreisentwicklung auf Grund der Festlegung eines Entwicklungsbereiches freien Raum ließe. Öffentliche Mittel müßten dann nicht nur dafür eingesetzt werden, die Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen, sondern weitere öffentliche Mittel wären erforderlich, um diejenigen Bodenwerterhöhungen beim Erwerb von Grundstücken mitzubezahlen, die lediglich auf Grund der Entwicklungsmaßnahme durch den Einsatz öffentlicher Mittel herbeigeführt werden. Der Entwurf mußte daher wie bei den Sanierungsmaßnahmen eine entsprechende Regelung vorsehen.

2. Die Entwicklungsmaßnahme muß innerhalb einer bestimmten Zeit verwirklicht werden, wenn sie ihren Zweck erreichen soll. Ein neues Gemeinwesen oder ein neuer Teil eines Gemeinwesens kann nur lebensfähig sein, wenn seine wesentlichen Funktionen zu gleicher Zeit in Gang gesetzt werden. Das bedeutet, daß die Durchführung der Maßnahme nicht von Anfang an ausschließlich der privaten Initiative überlassen bleiben kann. Die Entwicklungsmaßnahme ist grundsätzlich in einem Zuge sowie in Abstimmung der Einzelmaßnahmen aufeinander und der Gesamtmaßnahme auf die überörtlichen Erfordernisse durchzuführen. Aus diesem Grund muß die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme in einer Hand liegen. Die Vorschriften müssen eine beschleunigte Durchführung der erforderlichen Maßnahmen ermöglichen.

3. Zur Vorbereitung und Durchführung der Entwicklungsmaßnahme muß die Gemeinde oder der von ihr beauftragte Entwicklungsträger grundsätzlich Eigentum an den Grundstücken des Entwicklungsbereiches erlangen. Das ergibt sich aus dem Wesen der Entwicklungsmaßnahme. Das Gebiet muß ohne Rücksicht auf bestehende Grundstücksgrenzen entsprechend der Planung neu gestaltet und aufgeschlossen werden. Eine Umlegung nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes ist hierfür nicht geeignet. Es geht nämlich nicht nur um einen dem Bebauungsplan entsprechenden Zuschnitt der Grundstücke und um die Aussonderung der für öffentliche Zwecke benötigten Flächen. Darüber hinaus muß die Aufschließung in einem Zuge durchgeführt werden. Da die Entwicklungsmaßnahmen nur durch den Einsatz erheblicher öffentlicher Mittel ermöglicht werden, ist es gerechtfertigt, wenn nach Abschluß der Maßnahmen die Grundstücke zu einem Preis veräußert werden, der sich aus der tatsächlichen und rechtlichen Ordnung des Entwicklungsbereichs ergibt.

   Vor allem aber ist es unumgänglich, daß eine wirtschaftliche und soziale Struktur geschaffen wird, durch die die Lebensfähigkeit des neuen Gemeinwesens auf die Dauer sichergestellt wird. Dies ist nur möglich, wenn die Gemeinde oder der Entwicklungsträger zunächst das Eigentum an den Flächen erwirbt und so bei der Wiederveräußerung geeignete Nutzungswillige berücksichtigen und die dem Entwicklungsziel entsprechende Grundstücksverwendung sicherstellen kann.

4. Für gewöhnlich knüpfen städtebauliche Maßnahmen an bestehende Gegebenheiten an. Sie führen eine Entwicklung fort, gestalten ein bebautes Gebiet um, erweitern einen Stadtteil, eine Siedlung. In diesen kann auf den bestehenden Einrichtungen aufgebaut werden. Schulen, Einrichtungen für die Feuersicherheit sowie die sonstigen Einrichtungen, die üblicherweise unter dem Begriff „Folgeeinrichtungen" zusammengefaßt werden, sind — zumindest im Kern — vorhanden; sie bedürfen allenfalls einer Erweiterung und Vergrößerung. Die meisten vorhandenen Anlagen sind im Laufe von Generationen geschaffen worden.

Entwicklungsmaßnahmen im Sinne des Entwurfs können dagegen ihrem Wesen nach nicht oder nur in sehr geringem Umfang auf bereits bestehenden Einrichtungen aufbauen. Das neue Gemeinwesen wird im wesentlichen insgesamt neu geschaffen. Das gilt allerdings bei der Entwicklung vorhandener Ortschaften und Städte nur eingeschränkt. Ihrem Wesen nach können aber auch diese Maßnahmen, da es sich um eine erhebliche Vergrößerung des Umfangs handelt, nur in verhältnismäßig geringem Umfang an Vorhandenes anknüpfen. In der Regel werden auch hier — neben der Aufschließung durch Verkehrsanlagen und Anlagen für die Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung — Schulen, Verwaltungsgebäude, Kinderspielplätze usw. gebaut und eingerichtet werden müssen. Den Erwerbern der neu gebildeten, baureifen Grundstücke kommt der Nutzen dieser neu geschaffenen Einrichtungen und Anlagen mittelbar oder unmittelbar in vollem Umfang zugute. Es ist daher auch aus diesem Grunde gerechtfertigt, bei der Wiederveräußerung der erschlossenen Grundstücke den Wert in Rechnung zu stellen, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Gebietes ergibt.

Der Entwurf legt ferner fest, daß die Gemeinde und der Entwicklungsträger die Grundstücke in dem Entwicklungsbereich — mit Ausnahme der für den Gemeinbedarf benötigten — wieder in Privateigentum zu überführen haben. Dabei sind in erster Linie die früheren Eigentümer zu berücksichtigen. Durch ein Baugebot der Gemeinde kann die alsbaldige Bebauung, soweit sie zur Durchführung der Entwicklungsmaßnahme erforderlich ist, gewährleistet werden.

Zu § 56 — Erklärung zum städtebaulichen Entwicklungsbereich —

Die förmliche Festlegung des Entwicklungsbereichs ist, entsprechend der Regelung bei Sanierungsmaßnahmen, nur dann gerechtfertigt, wenn zu einer sachgerechten Vorbereitung und Durchführung dieser Maßnahmen besondere Handhaben bereitgestellt werden müssen, d. h. wenn das öffentliche Interesse die Anwendung der besonderen Vorschriften des Dritten Teils zur Vorbereitung und Durchführung der Entwicklungsmaßnahmen rechtfertigt. Außerdem ist Voraussetzung, daß die Maßnahme den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

Die Prüfung der Frage, ob diese Voraussetzungen gegeben sind,. obliegt dem pflichtgemäßen Ermessen der Landesregierung, die durch Rechtsverordnung die Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs vornimmt.

Zu § 57 — Zuständigkeit —

Entwicklungsmaßnahmen werden nach Absatz 1 grundsätzlich von der Gemeinde vorbereitet oder durchgeführt.

Die Verwaltungskraft kleiner Gemeinden ist aber vielfach so unzureichend, daß der Gemeinde die Verantwortung für die Durchführung einer Entwicklungsmaßnahme nicht überlassen werden kann. Absatz 2 eröffnet daher die Möglichkeit, hoheitliche Zuständigkeiten auf übergeordnete Gebietskörperschaften oder Verbände zu verlagern. Für den Entwicklungsbereich kann durch Rechtsverordnung der Landesregierung bestimmt werden, daß Aufgaben der Gemeinde nach dem Bundesbaugesetz oder nach diesem Gesetz auf eine übergeordnete Gebietskörperschaft, einen Gemeindeverband oder einen Verband übergehen, an dessen Willensbildung die Gemeinde beteiligt ist, wenn und soweit dies zur Durchführung der Entwicklungsmaßnahme geboten ist. Die Übertragung ist verfassungsrechtlich unbedenklich, da Entwicklungsmaßnahmen nicht im Interesse der örtlichen Gemeinschaft, sondern im übergeordneten Interesse durchgeführt werden. Sie gehören dann nicht zu dem Bereich der gemeindlichen Selbstverwaltung, der durch das Grundgesetz geschützt ist.

Zu § 58 — Städtebauliche Entwicklungsaufgabe —

Die Gemeinde hat, soweit sie keinen Entwicklungsträger nach § 59 damit beauftragt hat oder soweit nicht nach gesetzlichen Vorschriften eine andere Stelle für eine einzelne Aufgabe zuständig ist, für eine zügige Durchführung der Maßnahmen zu sorgen. Sie hat die Aufgabe, ein örtliches Gemeinwesen zu schaffen, das strukturmäßig, soziologisch und wirtschaftlich lebensfähig ist. Die Mittel, mit denen dieses Ziel erreicht werden soll, sind der Erwerb der Flächen unter gewissen Erleichterungen, die Neuordnung, die Aufschließung im weitesten Sinne und schließlich die Veräußerung an Personen, die die Gewähr für die alsbaldige entwicklungsgerechte Bebauung bieten. Die Aufgaben anderer Bedarfsträger bei der Durchführung der Maßnahme, z. B. die Verpflichtung zur Errichtung von Friedhöfen, bleiben unberührt.

Diese Grundsätze gelten sinngemäß auch dann, wenn nicht ein neuer Ort geschaffen wird, sondern wenn eine bereits bestehende Ortschaft wesentlich vergrößert werden soll.

Zu § 59 — Entwicklungsträger —

Die Gemeinden werden häufig, beispielsweise wegen Fehlens geeigneten Personals, nicht in der Lage sein, Entwicklungsmaßnahmen selbst durchzuführen. Absatz 1 bestimmt daher, daß ein Entwicklungsträger beauftragt werden kann, Absatz 2 wann er beauftragt werden muß.

Über die Anforderungen, denen der Träger der Entwicklungsmaßnahme in rechtlicher und wirtschaftlicher Hinsicht gerecht werden muß, ist Näheres in Absätzen 3 und 4 in Anlehnung an die Regelungen über die Sanierungsträger bestimmt. Gemeinnützigkeitsrechtlich werden die Folgerungen in § 72 gezogen.

Nach Absatz 5 führt der Entwicklungsträger die Entwicklungsmaßnahme kraft Gesetzes als Treuhänder durch; es gilt hier im Grundsatz dasselbe wie bei den Sanierungsträgern.

Zu § 60 — Pflicht zur Aufstellung von Bauleitplänen —

Auch im städtebaulichen Entwicklungsbereich hat sich die städtebauliche Ordnung auf Grund von Bauleitplänen entsprechend den Vorschriften des Bundesbaugesetzes zu vollziehen. Daher sind für den Entwicklungsbereich ohne Verzug Bauleitpläne aufzustellen.

Der Entwurf trägt dafür Sorge, daß die Aufstellung der Bauleitpläne nicht verzögert wird. Sofern die Bauleitpläne von einem Planungsverband aufzustellen sind, ist durch § 4 Abs. 2 und 3 des Bundesbaugesetzes sichergestellt, daß die Aufstellung der Pläne notfalls in angemessener Frist erzwungen werden kann. Eine entsprechende Ergänzung für den Fall, daß die Entwicklungsmaßnahme nur von einer Gemeinde durchgeführt wird, ist in Absatz 2 vorgesehen.

Absatz 3 dient der Erleichterung und Beschleunigung der Bauleitplanung insbesondere für den Fall, daß die Gemeinde nicht mit den erforderlichen Fachkräften für die Ausarbeitung von Bauleitplänen ausgestattet ist.

Zu § 61 — Übernahmeverlangen —

Durch die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, insbesondere bei ihrer Durchführung, können Eigentümern im Einzelfall wirtschaftliche Nachteile erwachsen. So kann z. B. die Fortführung einer bisherigen Nutzung wesentlich erschwert werden. Um diese Nachteile auszugleichen, ist vorgesehen, daß Eigentümer unter den besonderen Voraussetzungen dieser Vorschrift die Übernahme ihres Grundstücks verlangen können. Kommt die Gemeinde oder der beauftragte Entwicklungsträger diesem Verlangen nicht nach, können die Eigentümer ihren Anspruch unter entsprechender Anwendung der Enteignungsvorschriften des Bundesbaugesetzes durchsetzen. Diese Regelung ist mit dem Grundsatz des Artikels 14 Abs. 3 GG — eine Entschädigung unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der der Beteiligten zu bestimmen — vereinbar. Denn es gehört zum Wesen der Entwicklungsmaßnahme, daß der Träger zum Erwerb des Eigentums an den in dem Bereich liegenden Flächen ggf. im Wege der Enteignung verpflichtet ist. Die Erklärung zum städtebaulichen Entwicklungsbereich ist folglich als endgültige Vorwirkung einer späteren völligen Entziehung des Grundeigentums zu würdigen. Unter diesem Gesichtspunkt muß bei der im Enteignungsrecht gebotenen wirtschaftlichen Betrachtungsweise dem betroffenen Eigentümer eine Entschädigung gewährt werden, sobald er die in der hoheitlichen Maßnahme (Erklärung zum Entwicklungsbereich) liegende Beeinträchtigung „wirtschaftlich zu spüren" bekommt. Diese Voraussetzungen sind unter Anlehnung an den in § 40 Abs. 2 Nr. 1 BBauG normierten Rechtsgedanken tatbestandlich sachgerecht erfaßt und mit der Entschädigungsfolge in Form eines Übernahmeanspruchs verbunden worden.

Zu § 62 — Besondere bodenrechtliche Vorschriften —

Bei aller Verschiedenheit der Aufgabenstellung weisen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen Gemeinsamkeiten auf, die namentlich in ihrer bodenpolitischen Zielsetzung, ihrer Legitimation durch Gründe des Allgemeinwohls, dem Einsatz öffentlicher Mittel und dem Bemühen nach einer tunlichsten Vereinfachung und Beschleunigung des verfahrensmäßigen Ablaufs zum Ausdruck gelangen. In beiden Sachbereichen müssen für die Durchführung der Aufgabe im Grundsatz rechtliche Handhaben gleichen Inhalts bereitgestellt werden, die in teils verbesserter Form dem bisherigen Städtebaurecht entnommen oder für diesen Zweck neu geschaffen werden. Im Interesse der Rechtseinheit und der Rechtsklarheit sind die für Entwicklungsmaßnahmen notwendigen Handhaben in ihrer rechtlichen Ausgestaltung den bei Sanierungsmaßnahmen geltenden angepaßt worden (Absatz 1).

Nach Absatz 2 unterliegen die Gemeinde und der Entwicklungsträger nicht der Genehmigungspflicht nach § 16. Eine solche Befreiung ist deswegen gerechtfertigt, weil die Gemeinde bzw. ein beauftragter Entwicklungsträger nach §§ 58 und 59 dafür zu sorgen haben, daß der mit der Entwicklungsmaßnahme verfolgte Zweck erreicht wird. Die Gemeinde und der Entwicklungsträger sind daher schon auf Grund dieser Vorschriften verpflichtet, keine Rechtsgeschäfte vorzunehmen oder Vorhaben durchzuführen, die mit dem Ziel der Entwicklungsmaßnahme nicht vereinbar wären oder seine Verwirklichung erschweren würden.

Die Durchführung einer Umlegung oder Grenzregelung nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes ist in Entwicklungsbereichen nicht erforderlich. Denn nach dem Entwurf müssen grundsätzlich die Grundstücke innerhalb dieses Bereichs von der Gemeinde oder dem Entwicklungsträger erworben werden. Wenn jedoch die Grundstücke in einer Hand vereinigt sind, bedarf es für die Neuordnung des Gebietes in der Hinsicht, daß nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen, keiner hoheitlichen Maßnahmen. Nach Absatz 3 kommen daher die Vorschriften des Bundesbaugesetzes über die Umlegung und Grenzregelung im städtebaulichen Entwicklungsbereich nicht zur Anwendung.

Da die Grundstücke des Entwicklungsbereiches, soweit dies zur Erfüllung der Entwicklungsaufgabe notwendig ist, in einer Hand vereinigt werden müssen, ist in Absatz 4 festgelegt, daß grundsätzlich zugunsten der Gemeinde oder des Entwicklungsträgers die Enteignung zur Erfüllung der erforderlichen Aufgaben zulässig ist, wenn der freihändige Erwerb nicht gelingt. Die Begrenzung des Enteignungsrechts ergibt sich sachlich aus Art und Zweck der Maßnahme, räumlich aus der Begrenzung des Entwicklungsbereichs in der Rechtsverordnung nach § 56. Einer Bindung an den Bebauungsplan bedarf es daher nicht. Die Regelungen des Bundesbaugesetzes über die Entschädigung und das Verfahren bei einer Enteignung gelten auch hier; insbesondere kann

auch die Enteignung von Ersatzland (§ 90 BBauG) in Betracht kommen. Die Abweichungen im Enteignungszweck erfordern allerdings den Ausschluß des § 85 sowie der §§ 87 bis 89 BBauG.

Zu § 63 — Veräußerungspflicht der Gemeinde und des Entwicklungsträgers —

Die Gemeinde oder der Träger der Entwicklungsmaßnahme benötigt das Eigentum an den Grundstücken des Entwicklungsbereichs nur zur Durchführung der Entwicklungsmaßnahme. Die Vorschrift stellt sicher, daß der Grund und Boden wieder in privates Eigentum überführt wird.

Die Grundstücke, die nach dem Bebauungsplan von der Gemeinde für öffentliche Zwecke benötigt werden, verbleiben bei ihr oder sind ihr vom Entwicklungsträger unentgeltlich zu übereignen. Alle übrigen Grundstücke, die zur Durchführung der Entwicklungsmaßnahme erworben sind, gleichgültig auf welchem Wege der Erwerb erfolgt ist, sind zu veräußern. Als Erwerber kommen nur Personen in Betracht, die glaubhaft machen, daß sie das Grundstück in der in dem Bebauungsplan festgesetzten Art innerhalb angemessener Frist nutzen werden. Vorrangig sind dabei die früheren Eigentümer zu berücksichtigen. Nach Möglichkeit soll über die Veräußerungspflicht Eigentum an Grund und Boden für weite Kreise der Bevölkerung begründet werden.

Wie bereits in der allgemeinen Vorbemerkung zum Dritten Teil dargelegt worden ist, ist es die Absicht des Entwurfs, die Erwerber der neu entstehenden Baugrundstücke an den Aufwendungen für die Entwicklung des Gebietes und die damit verbundene Werterhöhung der Grundstücke zu beteiligen. Daher ist bei der Veräußerung von Bauland der Wert des Grundstücks in Rechnung zu stellen, der sich aus der Neuordnung des Gebietes ergibt.

Nach Absatz 3 ist dafür Sorge zu tragen, daß sich die einzelnen Vorhaben in den Rahmen einordnen, der durch das Entwicklungsziel gesteckt ist. Durch ein Baugebot kann die Gemeinde die alsbaldige Bebauung des Grundstücks sicherstellen (Absatz 4).

Zu § 64 — Beteiligung des Entwicklungsträgers —

Der beauftragte Entwicklungsträger hat nach § 59 Abs. 1 Nr. 1 die erforderlichen Maßnahmen vorzubereiten und durchzuführen. Er hat dafür zu sorgen, daß die einzelnen Grundstücke in wirtschaftlich sinnvoller Aufeinanderfolge baulich oder in sonstiger Weise genutzt werden. Es ist daher gerechtfertigt, wenn dem Entwicklungsträger vor der Entscheidung über eine Genehmigung oder ein Baugesuch Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben wird. Die Baugenehmigungsbehörde ist an die Stellungnahme nicht gebunden.

Zu § 65 — Aufhebung der Erklärung zum städtebaulichen Entwicklungsbereich —

Wenn die Entwicklungsmaßnahme durchgeführt ist, ist die Rechtsverordnung nach § 56 aufzuheben. Die Rechtsverordnung kann für Teile des Entwicklungsbereichs aufgehoben werden, wenn die Maßnahme in einzelnen Abschnitten durchgeführt ist.

Absatz 2 stellt sicher, daß z. B. ein Baugebot, das vor Aufhebung der Rechtsverordnung ausgesprochen worden ist, seine Geltung behält.

VIERTER TEIL

Städtebauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur

Sanierungsmaßnahmen beziehen sich nach § 1 nicht nur auf den städtischen Bereich; sie umfassen in gleicher Weise auch ländliche Ortschaften. Besonderes Gewicht wird der Dorfsanierung zukommen.

Der ländliche Bereich wird heute schon in großem Umfang durch Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur gefördert und geordnet. Diese Maßnahmen beschränken sich jedoch im wesentlichen auf die Förderung der land- und forstwirtschaftlichen Erzeugung und der allgemeinen Landeskultur. Vielfach wird unter diesen Gesichtspunkten auch die Ortslage der Dörfer berührt, z. B. durch Ansiedlungen und Schaffung neuer Wege. Die Maßnahmen wirken sich häufig auch auf die bauliche Substanz der Dörfer aus oder lösen sonstige Folgen städtebaulicher Art aus. Infolgedessen bedarf es in allen Fällen, in denen Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur durchgeführt werden sollen, einer Prüfung, wie sie sich auf das bebaute Gebiet auswirken und ob im Zusammenhang damit auch Sanierungsmaßnahmen notwendig werden. Im Interesse des gezielten Einsatzes der öffentlichen Mittel und zur Vermeidung von Fehlinvestitionen ist es erforderlich, daß nach Möglichkeit Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und Sanierungsmaßnahmen rechtzeitig aufeinander abgestimmt werden.

Zu § 66 — Bauleitplanung und Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur —

Wirken sich geplante Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur auf die bauliche Entwicklung des Gemeindegebietes aus, so ist es sinnvoll, wenn die Gemeinden im Rahmen ihrer Selbstverwaltung prüfen, ob Sanierungsmaßnahmen im Sinne des § 1 in Betracht kommen können (Absatz 1). Bejaht die Gemeinde die Frage, so ist die Aufstellung von Bauleitplänen im Sinne von § 2 Abs. 1 BBauG erforderlich und die Gemeinde hierzu verpflichtet (Absatz 2).

Nach Absatz 3 hat die Gemeinde diejenigen Stellen, die für die Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur zuständig sind, namentlich die Flurbereinigungsbehörde, im Interesse einer möglichst guten und schnellen Abstimmung von dem Ergebnis ihrer Prüfung unverzüglich zu unterrichten und bei den Vorarbeiten zur Aufstellung der Bauleitpläne in einem möglichst frühen Zeitpunkt zu beteiligen.

Zu § 67 — Bauleitplanung und Flurbereinigung —

Während § 66 allgemein die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen mit den Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur in Einklang bringt, regelt § 67 den Sonderfall der Flurbereinigung. Für eine Abstimmung zwischen den Sanierungsmaßnahmen und der Flurbereinigung besteht um so mehr Veranlassung, als die Flurbereinigungsbehörde nach Maßgabe der Zielsetzungen der Flurbereinigung auch die Ortslage zur Flurbereinigung zuziehen kann (§ 37 Abs. 1 Flurbereinigungsgesetz).

Absatz 1 bestimmt, daß die Gemeinde rechtzeitig Bauleitpläne aufzustellen hat. Vielfach sind die Bauleitpläne bereits für eine zweckmäßige Abgrenzung des Flurbereinigungsgebietes erforderlich. Zudem haben die Erfahrungen gezeigt, daß vor allem in den industrienahen Gemeinden die Bauleitplanung vor Durchführung der Flurbereinigung abgeschlossen sein sollte. Andererseits kann es in industriefernen Gemeinden zweckmäßiger sein, die Bauleitpläne gleichzeitig mit den Planungen der Flurbereinigungsverwaltung zu entwickeln, und zwar den Flächennutzungsplan zusammen mit dem Wege- und Gewässerplan und ggf. den Bebauungsplan zusammen mit dem Flurbereinigungsplan.

Auch hier ist zu prüfen, ob die Auswirkungen der Flurbereinigung auf die bauliche Entwicklung des Gemeindegebiets die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen zweckmäßig erscheinen lassen (Absatz 2).

Die Flurbereinigungsbehörde und die Gemeinde haben ihre beiderseitigen Absichten — die Verbesserung der Agrarstruktur einerseits sowie die Bauleitplanung und die Sanierungsmaßnahmen im Sinne des § 1 andererseits — im Interesse größtmöglicher Wirksamkeit und zur Vermeidung unnötiger Planungsarbeiten möglichst frühzeitig aufeinander abzustimmen (Absatz 3 Satz 1). Änderungen der Planungen nach Abstimmung führen häufig dazu, daß Vorarbeiten und Planentwürfe wertlos werden oder sogar in Angriff genommene oder bereits durchgeführte Einzelmaßnahmen rückgängig gemacht werden müssen. Daher schreibt Absatz 3 Satz 2 für Änderungen der Planungen vor Abschluß der Flurbereinigung grundsätzlich das Einvernehmen zwischen der Flurbereinigungsbehörde und der Gemeinde vor.

Nach den bisherigen Erfahrungen sind kleine Gemeinden häufig nicht in der Lage, Bauleitpläne auszuarbeiten oder schwierige Verfahren wie die Umlegung selbst durchzuführen. Aus diesem Grunde haben verschiedene Länder bereits bestimmt, daß die Flurbereinigungsbehörden verpflichtet sind, im Rahmen ihrer Möglichkeiten für die Gemeinden Bauleitpläne auszuarbeiten. In Ergänzung dieser Verbindung der beiden Aufgabenbereiche sieht Absatz 4 vor, daß unter bestimmten Voraussetzungen auch die Befugnisse der Gemeinden zur Umlegung ganz oder teilweise auf die Flurbereinigungsbehörde übertragen werden können. Voraussetzung ist ein Antrag der Gemeinde.

Die Vorschriften des Flurbereinigungsgesetzes bleiben im übrigen unberührt.

Zu § 68 — Aufstellung der Bauleitpläne —

Nach § 1 Abs. 5 BBauG sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne auch die Bedürfnisse der Land- und Forstwirtschaft zu berücksichtigen. § 68 schreibt in diesem Zusammenhang vor, daß die Entwicklung, die mit den Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur angestrebt wird, bei Aufstellung der Bauleitpläne besonders zu berücksichtigen ist.

FÜNFTER TEIL

Förderung durch den Bund

Zu § 69 — Finanzhilfen des Bundes —

Der Bundesrat hat in seiner Sitzung am 13. Mai 1966 zu dem von der früheren Bundesregierung vorgelegten Entwurf eines Gesetzes über die Förderung städtebaulicher Maßnahmen in Stadt und Land (Städtebauförderungsgesetz) beschlossen, die Bundesregierung zu bitten, im damaligen Zeitpunkt von einer Einbringung des Gesetzentwurfs beim Deutschen Bundestag aus verfassungsrechtlichen sowie verfassungs-, finanz- und konjunkturpolitischen Gründen zunächst abzusehen. Er hat dabei darauf hingewiesen, daß die in dem Entwurf vorgesehene Mitwirkung des Bundes bei der Finanzierung der städtebaulichen Maßnahmen durch eine gezielte Beteiligung an Einzelmaßnahmen gegen den Grundsatz der Selbständigkeit und Unabhängigkeit der Haushaltswirtschaft von Bund und Ländern verstoße. Er hat weiter im Hinblick auf das Gutachten der Sachverständigenkommission zur Finanzreform zum Ausdruck gebracht, daß erst im Rahmen der Entscheidung über eine Neuordnung der bundesstaatlichen Finanzverfassung bestimmt werden könne, ob eine Beteiligung des Bundes an der Städtebauförderung in Betracht kommen könne.

Diese Neuordnung der Finanzverfassung ist durch den von der Bundesregierung vorgelegten Entwurf eines Gesetzes zur Änderung und Ergänzung des Grundgesetzes (Finanzreformgesetz) eingeleitet worden. Der zur Einfügung in das Grundgesetz vorgesehene neue Artikel 104a gibt nach Absatz 3 dem Bund die Möglichkeit, den Ländern Finanzhilfen zu gewähren, und zwar

1. zur Abwehr einer Störung des gesamtwirtschaftlichen Gleichgewichts für bestimmte Arten von Investitionen und
2. für Investitionen von besonderer Art und Bedeutung zur Abwehr von erheblichen Störungen der regionalen Wirtschaftsentwicklung.

Das Nähere soll durch Bundesgesetz, das der Zustimmung des Bundesrates bedarf, oder durch Verwaltungsvereinbarung geregelt werden.

Die von der Bundesregierung vorgeschlagene grundgesetzliche Vorschrift würde es dem Bund erlauben, auch zur Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen den Ländern Finanzhilfen zu gewähren, sofern im übrigen die vorgesehenen Voraussetzungen des Artikels 104a

Abs. 3 des Grundgesetzes erfüllt sind. Damit wäre die Beteiligung des Bundes an der Förderung auf eine unangreifbare verfassungsrechtliche Grundlage gestellt.

Von dieser zu erwartenden Rechtsänderung geht § 69 aus, wenn er unter Bezugnahme auf Art. 104 a des Grundgesetzes Finanzhilfen für die städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen vorsieht. Da noch nicht feststeht, welche Fassung Artikel 104 a nach seiner Verabschiedung haben wird, ist davon abgesehen worden, in vorliegendem Entwurf bereits Ausführungsvorschriften aufzunehmen. Das Nähere kann zur gegebenen Zeit durch Verwaltungsvereinbarung geregelt werden.

Die in dem Entwurf angesprochenen städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen werden sich über längere Zeiträume erstrecken. Die Langfristigkeit der Vorbereitung, Planung und Durchführung dieser Maßnahmen bedingt zugleich einen langfristigen Mittelbedarf, der nur im Rahmen mehrjähriger Programme und unter Berücksichtigung der gesamtwirtschaftlichen und regionalwirtschaftlichen Notwendigkeiten sichergestellt werden kann.

Andererseits muß auf die jeweilige Haushaltslage des Bundes Rücksicht genommen werden. Daher ist ein fester Förderungsbetrag in den Entwurf nicht aufgenommen worden. Ein Ausgleich zwischen dem Erfordernis, die Mittel für ein mehrjähriges Programm bereitzustellen und der Rücksichtnahme auf die finanziellen Möglichkeiten des Bundes im jeweiligen Haushaltsjahr läßt sich finden, sobald die Städtebauförderung in langfristige Haushaltsüberlegungen im Rahmen der mittelfristigen Finanzplanung eingeordnet ist.

Dabei könnte daran gedacht werden, die bisher für Versuchs- und Vergleichsbauten sowie für Studien und Modellvorhaben zur Erneuerung von Städten und Dörfern eingesetzten Mittel auf städtebauliche Maßnahmen nach diesem Gesetz überzuleiten.

Da die städtebaulichen Maßnahmen vielfach in engem Zusammenhang mit anderen Maßnahmen stehen oder durch derartige Maßnahmen veranlaßt werden, besteht die Gefahr von Doppelfinanzierungen. Diese wird durch Absatz 3 verhindert. Auch wird durch dieses Gesetz nicht die Beteiligung des Bundes an der Förderung von Verkehrsbauten geregelt. Diese soll vielmehr den besonderen Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse in den Gemeinden überlassen bleiben.

Zu § 70 — Übernahme von Bürgschaften —

Die Ermächtigung zur Übernahme von Bürgschaften, Garantien und sonstigen Gewährleistungen sowie die Bürgschaftsrahmen für die einzelnen Sachbereiche werden nach der seit Jahren bestehenden Übung nicht mehr in den Fachgesetzen festgelegt, sondern in den jährlichen Haushaltsgesetzen des Bundes zusammengefaßt. Die Vorschrift knüpft an diese Übung an und legt außerdem fest, daß die Anträge auf Übernahme beim Bundesminister für Wohnungswesen und Städtebau zu stellen sind.

SECHSTER TEIL

Ergänzende Vorschriften

§ 71 — Änderung der §§ 24 und 51 des Bundesbaugesetzes —

Durch § 18 und § 62 des Entwurfs wird ein gesetzliches Vorkaufsrecht der Gemeinde begründet. Wegen der Rechtsnatur dieses Vorkaufsrechts wird dabei auf die entsprechenden Bestimmungen des Bundesbaugesetzes Bezug genommen. Die Vorkaufsrechte nach den bisherigen Vorschriften des Bundesbaugesetzes haben dingliche Wirkung; sie werden jedoch nicht in das Grundbuch eingetragen (§ 24 Abs. 4 und 5 BBauG). Der Entwurf will den Rechtsverkehr nicht durch weitere derartige Rechte, die nicht aus dem Grundbuch ersichtlich sind, belasten. Gleichzeitig soll durch die Anpassung der einschlägigen Bestimmungen des Bundesbaugesetzes eine einheitliche Rechtslage für alle Vorkaufsrechte nach dem Entwurf und nach dem Bundesbaugesetz herbeigeführt werden.

Die bisher bestehende Regelung hat dazu geführt, daß derjenige, der ein Recht an einem Grundstück erwarb, mit dem Bestehen von aus dem Grundbuch nicht ersichtlichen Vorkaufsrechten aus früheren Verkaufsfällen rechnen und deshalb ggf. erst ein Negativattest der Gemeinde anfordern mußte. Um dies für die Fälle der Belastung des Grundstücks entbehrlich zu machen, ist das Vorkaufsrecht durch den Entwurf entdinglicht worden. Den Interessen der Gemeinde ist andererseits dadurch Rechnung getragen, daß die Eintragung der Veräußerung in das Grundbuch, sofern ein Vorkaufsrecht in Betracht kommen kann, nur erfolgen darf, wenn nachgewiesen ist, daß das Vorkaufsrecht nicht besteht oder nicht ausgeübt wird.

Absatz 2 enthält Übergangsvorschriften. Die Bestimmung geht davon aus, daß die neuen Vorschriften grundsätzlich auch auf die Vorkaufsrechte anzuwenden sind, die vor Inkrafttreten des Städtebau- und Gemeindeentwicklungsgesetzes entstanden sind. Nur für die Fälle, in denen die Gemeinde das Vorkaufsrecht vor Inkrafttreten dieses Gesetzes bereits ausgeübt hatte, soll es bei den bisherigen Vorschriften verbleiben, weil es nicht angezeigt erscheint, durch das Gesetz in die durch die Ausübung entstandenen Rechtsverhältnisse einzugreifen. Satz 2 schützt den Rechtsverkehr jedoch auch für diese Fälle vor Vorkaufsrechten aus der Zeit vor Inkrafttreten des Gesetzes, die dem Erwerber eines Grundstücksrechts nicht bekannt sind.

Durch Absatz 3 wird § 51 BBauG geändert. Hierfür waren folgende Überlegungen maßgebend:

Im gleichen Maße wie die Fixierung klarer und für die rechtliche Ordnung eines Sachgebiets ausreichender materieller Normen ist auch eine gute und praktikable Gestaltung des Verfahrens von großer Bedeutung. Verfahrensrechtliche Regelungen bestimmen die Arbeitstechnik. Durch sie kann eine rationelle Arbeitsweise der zuständigen Behörden erreicht werden.

Zur Durchführung einer städtebaulichen Sanierung und Entwicklung werden regelmäßig unterschiedliche, sich vielfach ergänzende Maßnahmen notwendig sein, die den Besonderheiten des jeweiligen Falles angepaßt werden müssen. Insbesondere müssen Vorgänge unterbunden werden, die das mit diesen Maßnahmen verfolgte Ziel erschweren würden. Um aber auf der anderen Seite eine zügige Durchführung einer städtebaulichen Sanierung oder Entwicklung zu erreichen, müssen die genehmigungspflichtigen Tatbestände auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert werden. Das gilt gleichermaßen auch für den gesamten Bereich des Städtebaus. Eine Liberalisierung der nach dem geltenden Recht möglichen behördlichen Kontrollen im Bereich des Städtebaurechts ist nach den Erfahrungen der Praxis wünschenswert. Unter diesem Gesichtspunkt ist bei der Zusammenfassung der verschiedenen Genehmigungspflichten des Bundesbaugesetzes in § 16 auch die Vorschrift des § 51 BBauG überprüft worden. Dabei hat sich gezeigt, daß nicht bei allen in dieser Vorschrift genannten Tatbeständen eine Genehmigungspflicht erforderlich ist, um ggf. eine Erschwerung der Umlegung oder Sanierung abwenden zu können. Dies gilt beispielsweise für die Bestellung einer Hypothek oder den Abschluß einer Vereinbarung, die nur für kurze Zeit zur Nutzung eines Grundstücks berechtigt. In Nummern 1 bis 4 des geänderten § 51 sind daher nur diejenigen Rechtsgeschäfte einer Genehmigung unterworfen worden, durch die eine Umlegung echt erschwert werden könnte. Die Nummern 5 bis 7 entsprechen den Nummern 2 bis 4 des § 51 in der bisher geltenden Fassung.

Zu § 72 — Änderung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes —

Damit die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und die Organe der staatlichen Wohnungspolitik die Aufgaben eines Sanierungsträgers, Sanierungsbetreuers oder Entwicklungsträgers erfüllen können, ist eine Anpassung des für sie geltenden Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen erforderlich. In § 6 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes muß zum Ausdruck kommen, daß die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen ihren Geschäftskreis auch auf die vorgenannten Tätigkeiten ausdehnen können. Für die Aufgaben der Sanierungsträger, Sanierungsbetreuer und Entwicklungsträger sind jedoch nicht alle gemeinnützigen Wohnungsunternehmen nach ihrer Geschäftstätigkeit und ihren wirtschaftlichen Verhältnissen geeignet. Es ist daher vorgesehen, daß ein Unternehmen nur dann als Sanierungsträger oder Sanierungsbetreuer tätig werden darf, wenn die zuständige Landesbehörde geprüft hat, daß das Unternehmen die für die Übernahme dieser Aufgaben erforderlichen Voraussetzungen erfüllt. Diese Voraussetzungen sind in §§ 41 und 48 geregelt. Für die Tätigkeit als Entwicklungsträger soll nach § 59 Voraussetzung sein, daß die zuständige oberste Landesbehörde der Beauftragung des Unternehmens mit der vorgesehenen Entwicklungsmaßnahme ausdrücklich zugestimmt oder sie verlangt hat.

§ 7 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes über die Überlassung der Wohnungen muß auf Grund der besonderen Vorschriften des Städtebau- und Gemeindeentwicklungsgesetzes geändert werden. Einmal muß klargestellt werden, daß die Bestimmungen des Städtebau- und Gemeindeentwicklungsgesetzes, nach denen Sanierungs- oder Entwicklungsträger zur Veräußerung zu bestimmten oder von der Gemeinde genehmigten Preisen verpflichtet sind, unberührt bleiben. Zum anderen ist eine Vorschrift darüber erforderlich, daß ein Wohnungsunternehmen, wenn es im Rahmen einer Entwicklungsmaßnahme Bauten errichtet, die es im Zusammenhang mit dem Bau von Wohnungen nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz nicht errichten dürfte, zur Veräußerung zu angemessenem Preis verpflichtet ist, wenn keine Ausnahmebewilligung erteilt wird.

Bei den Organen der staatlichen Wohnungspolitik ergibt sich nach § 28 Abs. 2 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes der Betätigungsrahmen des Unternehmens aus seiner Satzung, vorausgesetzt, daß das Unternehmen nicht nur als Bauherr tätig ist. Die Übernahme städtebaulicher Aufgaben durch ein Organ der staatlichen Wohnungspolitik kann danach nur dann in Betracht kommen, wenn das Unternehmen diese Aufgabe in seine Satzung aufgenommen hat und diese Satzungsänderung von der Anerkennungsbehörde gebilligt worden ist. Die entsprechende Möglichkeit soll durch Ergänzung des § 28 Abs. 2 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes geschaffen werden.

Die Billigung der Satzungsänderung enthält noch nicht die nach § 41 notwendige Bestätigung oder nach § 59 erforderliche behördliche Zustimmung.

Zu § 73 — Gemeinnützige Siedlungsunternehmen —

Bei gemeinnützigen Siedlungsunternehmen, die auch noch als Sanierungsträger, Sanierungsbetreuer oder Entwicklungsträger tätig sind, könnte es zweifelhaft sein, ob sie auch mit dieser Tätigkeit gemeinnützigen Zwecken dienen. Um diese Zweifel zu beseitigen und eine Gleichbehandlung mit den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und Organen der staatlichen Wohnungspolitik sicherzustellen, wird in der Vorschrift bestimmt, daß bei gemeinnützigen Siedlungsunternehmen die Tätigkeit als Sanierungsträger usw. als gemeinnützigen Zwecken dienend gilt.

Zu § 74 — Abgabenbefreiung —

Die Vergünstigung rechtfertigt sich aus der Überlegung, daß die Sanierung oder Entwicklung im öffentlichen Interesse liegt und nicht vom Willen der Beteiligten abhängt. Die Regelung erfaßt nur die Gebühren und Auslagen und ähnliche Abgaben, nicht jedoch Steuern. Die Abgabenbefreiung soll im wesentlichen für Geschäfte und Verhandlungen eintreten, die mit der Übereignung oder Belastung von Grundstücken zusammenhängen. Für die Einbeziehung von Steuern, die der Gesetzgebung des Bundes unterliegen, besteht — abgesehen von der Gesell-

schaftsteuer (§ 75) — kein Bedürfnis. Eine Einbeziehung der Mehrwertsteuer etwa, die auf Bauleistungen im Rahmen der Sanierung entfällt, wäre zu weitgehend.

Mit dem Vorbehalt in Absatz 1 Satz 2 zugunsten der auf landesrechtlichen Vorschriften beruhenden Abgaben wird dem Umstand ausdrücklich Rechnung getragen, daß durch den Bund hierüber keine Regelung getroffen werden kann.

Die Befreiung gilt auch für Geschäfte und Verhandlungen, die der Erfüllung einer im Zusammenhang mit der Sanierung entstandenen Veräußerungspflicht dienen (Absatz 2), sowie für Geschäfte und Verhandlungen im Zusammenhang mit der Gründung eines Sanierungsverbandes oder einer juristischen Person, die die Sanierungsmaßnahmen als Eigentümer durchführt (Absatz 3).

Absatz 4 dient der Vereinfachung; die Versicherung der Gemeinde ist ohne Nachprüfung anzuerkennen.

Zu § 75 — Befreiung von der Gesellschaftsteuer —

Wird eine Kapitalgesellschaft im Sinne von § 5 des I. Teils des Kapitalverkehrsteuergesetzes ausschließlich zur Durchführung von Sanierungsmaßnahmen gegründet und beschränkt sie sich in ihrer tatsächlichen Geschäftsführung auf diesen durch Satzung festgelegten Gesellschaftszweck, ist es notwendig und gerechtfertigt, den Gründungsvorgang von einer Belastung mit der Gesellschaftsteuer zu befreien. Denn die Durchführung der Sanierung, die von der gegründeten Gesellschaft übernommen wird, liegt vor allem auch im öffentlichen Interesse.

Um einen Mißbrauch der Befreiungsvorschrift zu verhindern, ist es erforderlich, einen nachträglichen Wegfall der Befreiung für den Fall vorzusehen, daß die Gesellschaft vor Beendigung der Sanierungsmaßnahmen über diese hinaus ihre Geschäftstätigkeit erweitert.

Zu § 76 — Auskunftspflicht —

Nach § 3 Abs. 4 sind Eigentümer, Mieter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteiles Berechtigte sowie ihre Beauftragten verpflichtet, Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Feststellung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebiets oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich ist. Für die zwangsweise Durchsetzung des Auskunftsrechts ist auf die Regelung in § 150 Abs. 2 Sätze 2 bis 4 BBauG verwiesen (Abs. 1 Satz 1). Um zu vermeiden, daß den Auskunftspflichtigen Nachteile entstehen, ist in Satz 2 ein Auskunftsverweigerungsrecht für den Fall vorgesehen, daß der Auskunftspflichtige durch die Erteilung der Auskunft sich oder einen Angehörigen der Gefahr strafrechtlicher Verfolgung oder eines Verfahrens nach dem Gesetz über Ordnungswidrigkeiten aussetzen würde.

Zu § 77 — Verletzung der Geheimhaltungspflicht —

Die Auskunftspflichtigen müssen gegen eine unbefugte Weitergabe der nach § 3 Abs. 4 gegebenen Auskünfte geschützt werden. § 77 begründet eine Schweigepflicht für die dort bezeichneten Personen und stellt die Verletzung der Pflicht unter Strafe. Wann die Offenbarung eines Geheimnisses unbefugt ist, richtet sich nach den allgemeinen Grundsätzen des Strafrechts. Durch den in Absatz 1 vorgesehenen Strafrahmen wird die Möglichkeit geschaffen, dem Ausmaß der Pflichtverletzung Rechnung zu tragen, das sehr unterschiedlich sein kann.

Nach § 179 der Reichsabgabenordnung, sind Behörden und Beamte gegenüber den Finanzämtern nicht zur Verschwiegenheit verpflichtet. Sie müssen also u. U. den Finanzämtern Auskunft über Tatsachen erteilen, die sie bei Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung, namentlich bei den vorbereitenden Untersuchungen, erfahren haben. Dies könnte die Mitwirkung der Betroffenen erheblich beeinträchtigen. § 179 der Reichsabgabenordnung soll daher im Rahmen des vorliegenden Gesetzes keine Anwendung finden.

Steuervergehen, die Behörden oder Beamte dienstlich erfahren, haben sie nach § 189 der Reichsabgabenordnung den Finanzämtern mitzuteilen. Diese Mitteilungspflicht soll auch bei Anwendung des vorliegenden Gesetzes aufrechterhalten bleiben. Dabei wird es sich indessen nur um Sachverhalte handeln können, aus denen sich eindeutig ein Steuervergehen ergibt, da andernfalls der Beamte sich einer Strafverfolgung wegen Verletzung der Geheimhaltungspflicht nach der vorliegenden Vorschrift aussetzen könnte.

Die Fälle, in denen die Verletzung der Schweigepflicht besonders strafwürdig ist, sind in Absatz 3 erfaßt. Die Vorschrift ist ähnlichen Vorschriften nachgebildet, die in anderen Gesetzen enthalten sind, z. B. in § 13 des Gesetzes über die Statistik für Bundeszwecke vom 3. September 1953 (Bundesgesetzbl. I S. 1314), § 17 des Gesetzes über die Kontrolle von Kriegswaffen vom 20. April 1961 (Bundesgesetzbl. I S. 444) und § 44 Abs. 4 und § 45 des Außenwirtschaftsgesetzes vom 18. April 1961 (Bundesgesetzbl. I S. 481).

Zu § 78 — Anwendung des Bundesbaugesetzes —

Nach Absatz 1 sind bei städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, soweit der Entwurf nichts Abweichendes bestimmt, die allgemeinen städtebaulichen Vorschriften des Bundesbaugesetzes maßgebend. Die grundsätzliche Anwendung des Bundesbaugesetzes wird also in allen Teilen des Gesetzentwurfs vorausgesetzt. Insbesondere sind auch die Allgemeinen Vorschriften im Achten Teil des Bundesbaugesetzes sowie das dort geregelte Verwaltungsverfahren bei Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach diesem Gesetz anzuwenden. Nach Absatz 2 sind Verwaltungsakte, die eine Entschädigungspflicht auslösen können, nur durch

Antrag auf gerichtliche Entscheidung vor den Baulandkammern anfechtbar. Für diese Regelung waren die gleichen Überlegungen maßgebend, die der Vorschrift des § 157 BBauG zugrunde liegen. Hinzu kommt, daß der Entwurf in bestimmten Bereichen nur eine Ergänzung des Bundesbaugesetzes darstellt. Durch die Vorschrift des Absatzes 2 soll vermieden werden, daß Verwaltungsakte nach diesem Gesetz, die den in § 157 BBauG bezeichneten Verwaltungsakten vergleichbar sind, vor verschiedenen Gerichten angefochten werden. Ein Beispiel für die in Absatz 2 Satz 2 genannten Verwaltungsakte, die in einem Verfahren nach dem Vierten oder Fünften Teil des Bundesbaugesetzes erlassen werden, ist § 16 Abs. 8. Denn für die Entziehung des Eigentums nach dieser Vorschrift sind die verfahrensrechtlichen Regelungen des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes entsprechend anwendbar.

Zu § 79 — Sonderregelung für einzelne Länder —

Für die Vorschriften des Entwurfs, die das Bundesbaugesetz ergänzen, ist dieselbe Regelung getroffen, die in der Sonderregelung des Bundesbaugesetzes für einzelne Länder enthalten ist. Sie hat insbesondere Bedeutung für den Erlaß der Satzung über die Erklärung zum förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und für die Genehmigung dieser Satzung durch die zuständige Stelle.

Zu § 80 — Begriff des Geschäftsraums —

Der Begriff des Geschäftsraums ist an verschiedenen Stellen des Gesetzes verwendet worden (§ 17 Abs. 1, § 20 Abs. 2, § 24 Abs. 7, § 26 Abs. 3, 4). Dabei sind in einigen Vorschriften unterschiedliche Regelungen enthalten, je nachdem, ob es sich um Wohn- oder Geschäftsraum handelt. Es ist daher eine Klarstellung des Begriffs „Geschäftsraum" im Sinne dieses Gesetzes erforderlich.

Die Definition ist aus der gleichlautenden Bestimmung von § 2 Abs. 1 des Geschäftsraummietengesetzes vom 25. Juni 1952 (Bundesgesetzbl. I S. 338), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. August 1965 (Bundesgesetzbl. I S. 969), übernommen worden. Wie dort ist der Begriff des Geschäftsraums auch in diesem Gesetz weit auszulegen und umfaßt z. B. Läden, Lagerräume, landwirtschaftliche Betriebsstätten, Praxisräume usw. Nicht dazu gehört zweckentfremdeter Geschäftsraum, d. h. solcher Raum, der zwar nach seiner baulichen Anlage und Ausstattung auf die Dauer für Nichtwohnzwecke bestimmt ist, aber Wohnzwecken dient.

Zu § 81 — Geltung in Berlin

Durch diese Vorschrift ist sichergestellt, daß das Gesetz und die Rechtsverordnungen, die auf Grund dieses Gesetzes erlassen werden, auch für das Land Berlin in Kraft gesetzt werden.

Zu § 82 — Inkrafttreten —

Als Zeitpunkt für das Inkrafttreten ist der erste Tag des auf die Verkündung folgenden Monats vorgesehen.

Anlage 2

Stellungnahme des Bundesrates

1. **Zur Überschrift**

Die Überschrift ist wie folgt zu fassen:

„Entwurf eines Gesetzes über städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in den Gemeinden (Städtebauförderungsgesetz)"

Begründung

Die in dem Gesetzentwurf vorgesehenen Entwicklungsmaßnahmen (§ 1 Abs. 3) sind nur ein Teilaspekt der Gemeindeentwicklung; der Anschein, daß der Bund über seine Gesetzgebungszuständigkeit hinaus Fragen der Gemeindeentwicklung regeln wolle, sollte vermieden werden.

2. **Zu § 1**

a) In Absatz 3 Satz 1 ist das Wort „Verflechtungsraum" durch das Wort „Verflechtungsbereich" zu ersetzen.

Begründung

Die Ersetzung des Ausdrucks „Verflechtungsraum" durch „Verflechtungsbereich" trägt dem modernen Sprachgebrauch Rechnung.

b) In Absatz 3 Satz 2 sind die Worte „von der Raumordnung und Landesplanung förmlich festgelegten Entwicklungszielen." durch die Worte „Zielen der Raumordnung und Landesplanung." zu ersetzen.

Begründung

In Vorschriften, die in Sachzusammenhang stehen, sollte auf eine einheitliche Terminologie Bedacht genommen werden. Die vorgeschlagene Fassung findet sich bereits an anderer Stelle des Gesetzentwurfs (§ 56 Abs. 1); sie entspricht der sowohl im Raumordnungsgesetz (§ 5 Abs. 4) als auch im Bundesbaugesetz (§ 1 Abs. 3) verwendeten Fassung.

3. **Zu § 3**

In Absatz 2 Nr. 2 ist der mit „oder" beginnende letzte Halbsatz wie folgt zu fassen:

„oder nach den raumordnerischen Erfordernissen, insbesondere nach der wirtschaftlichen, sozialen oder kulturellen Bedeutung der Gemeinde im Verflechtungsbereich obliegen."

Begründung

Die in der Regierungsvorlage genannten Kriterien brauchen nicht kumulativ vorzuliegen; sie sind andererseits auch nicht erschöpfend.

Vgl. im übrigen die Begründung zu dem Änderungsvorschlag zu § 1 Abs. 3 Satz 1.

4. **Zu § 4**

a) Entschließung

Da vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes häufig noch keine konkreten Planungsvorstellungen bestehen, zu denen sich Betroffene zur Wahrung ihrer Interessen äußern könnten, sollte zu § 4 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 die Notwendigkeit einer Anhörung zu diesem frühen Zeitpunkt überprüft werden.

b) An Absatz 2 sind folgende Sätze anzufügen:

„In ihrer Stellungnahme haben die Träger öffentlicher Belange der Gemeinde Aufschluß über von ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Maßnahmen zu geben, die für die Sanierung bedeutsam sein können. Sie haben die Gemeinde über Änderungen ihrer Absichten zu unterrichten. Sonstige Unterrichtungs- und Beteiligungspflichten oder Mitwirkungsrechte bleiben unberührt."

Begründung

Die erfolgreiche Vorbereitung und Durchführung der Sanierung erfordert, daß sich die Gemeinde frühzeitig über Planungen und Interessen anderer Träger öffentlicher Belange unterrichtet, die für die Sanierung Bedeutung haben können. Die Erfahrungen mit bereits eingeleiteten städtebaulichen Maßnahmen haben weiter die Notwendigkeit gezeigt, daß auch die im oder mit Auswirkung auf das Sanierungsgebiet tätigen Träger öffentlicher Belange die Gemeinde über ihre Vorhaben unterrichten, weil die Durchführung der Sanierung oft entscheidend von dem Tätigwerden anderer Träger öffentlicher Belange, z. B. den Baulastträgern überörtlicher Straßen, abhängig ist.

5. **Zu § 5**

a) In Absatz 2 Satz 2 und durchgehend im Gesetz sind die Worte „höhere(n) Verwaltungsbehörde" durch die Worte „von der Landesregierung bestimmte(n) Behörde" zu ersetzen.

Begründung

Es sollte den Ländern überlassen bleiben, die Verwaltungsstufe der zuständigen Behörde selbst festzulegen.

b) In Absatz 2 Satz 4 sind die Worte „§ 6 Abs. 2 bis 4" zu ersetzen durch die Worte „ § 6 Abs. 2 und 3".

Begründung

In § 6 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes ist eine Frist von drei Monaten für die Genehmigung vorgeschrieben. Für die hier zu erteilende Genehmigung ist die Festlegung einer Frist nicht zweckmäßig.

c) Entschließung

Das Grundbuchamt hat nach der Grundbuchordnung den nach Absatz 5 einzutragenden Vermerk den Eigentümern mitzuteilen. Mit Rücksicht hierauf sollte geprüft werden, ob die Mitteilungspflicht nach Absatz 4 nicht auf die Träger öffentlicher Belange zu beschränken ist.

6. **Zu § 6**

Absatz 6 ist wie folgt zu fassen:

„(6) Werden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes hergestellt, erweitert oder verbessert, so sind Vorschriften über die Erhebung von Beiträgen für diese Maßnahmen nicht anzuwenden. Beitragspflichten, die vor der förmlichen Festlegung entstanden sind, bleiben unberührt."

Begründung

Die Neufassung soll klarstellen, daß hier nur Maßnahmen in Frage stehen, die im Zuge der Sanierung nach der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets durchgeführt werden. Es soll ferner klargestellt werden, daß die Vorschrift nur Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes erfaßt. Schließlich empfiehlt sich, ausdrücklich festzustellen, daß Beitragsansprüche für Maßnahmen, die vor der förmlichen Festlegung entstanden sind, unberührt bleiben.

7. **Zu § 8**

Absatz 2 ist zu streichen.

Begründung

Die Vorschrift enthält einen Eingriff in das Kommunalverfassungsrecht der Länder, der aus einer Annexkompetenz des Bundes nicht gerechtfertigt ist.

8. **Zu § 9**

In Absatz 2 sind die Worte „den Zielen" zu streichen.

Begründung

„Ziele der Bauleitplanung" sind kein gesetzestechnischer Begriff.

9. **Zu § 10**

a) Absatz 1 Satz 3 ist wie folgt zu fassen:

„In dem Bebauungsplan sind die Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen festzusetzen, die bei der Durchführung der Sanierung ganz oder teilweise beseitigt werden müssen."

Begründung

Die Festsetzung eines Bebauungsplans nach § 9 BBauG reicht nicht aus, um eindeutig die baulichen Anlagen zu bezeichnen, die in Durchführung der Sanierung zu beseitigen sind. Daher ist eine besondere Festsetzung der zu beseitigenden baulichen Anlagen notwendig.

b) Absatz 1 Satz 5 ist zu streichen.

Begründung

Die Vorschrift enthält eine zu weitgehende Bindung für die Gemeinde. Es muß der Gemeinde freigestellt bleiben, ob und ggf. durch wen sie sich beraten läßt. Auch in der Form einer Sollvorschrift ist eine solche Bindung der Gemeinde nicht zu vertreten.

c) In Absatz 2 sind die Worte „und die zu beseitigenden Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen" zu streichen.

Begründung

Folge der Änderung des § 10 Abs. 1 Satz 3.

10. **Zu § 12**

a) Entschließung

Die Fassung des § 12 Abs. 2 sollte dahin überprüft werden, ob sie den Gemeinden die Möglichkeit einräumt, zu verlangen, daß sich auch mehrere Eigentümer eines gemeinsamen Sanierungsbetreuers bedienen.

b) In Absatz 2 ist Satz 3 zu streichen.

Begründung

Die Interessen der Gemeinde und der Eigentümer bei der Sanierung werden häufig zueinander im Widerspruch stehen. Die gemeinsame

Betreuung der Gemeinde und einzelner Eigentümer durch den gleichen Sanierungsträger bzw. -betreuer birgt daher die Gefahr von Interessenkollisionen in sich. Ein Kontrahierungszwang für den Sanierungsträger ist bei dieser Sachlage nicht angezeigt.

11. **Zu § 16**

a) In Absatz 3 Satz 1 sind die Worte „, sofern ihr nicht bereits andere öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen," zu streichen.

Begründung

Durch den zur Streichung vorgeschlagenen Satzteil wird die Prüfung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften in das Genehmigungsverfahren nach § 16 verlagert, was offensichtlich nicht beabsichtigt ist. Daß sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften unberührt bleiben, braucht im übrigen nicht besonders angeführt zu werden.

b) Absatz 5 ist wie folgt zu fassen:

„(5) Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt."

Begründung

Die Genehmigung nach dem System des Entwurfs kann nur durch die Gemeinde erteilt werden. Der Bescheid über die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 29 ff. BBauG kann, wenn die Gemeinde auch Baugenehmigungsbehörde ist, auch ohne eine ausdrückliche Vorschrift mit dem Genehmigungsbescheid verbunden werden.

12. **Zu § 19**

§ 19 ist zu streichen.

Begründung

Die Vorschrift ist mit rechtsstaatlichen Grundsätzen nicht vereinbar. Sie stellt der Sache nach ein stark vereinfachtes Enteignungsverfahren dar, ohne den rechtsstaatlichen Anforderungen, die an Enteignungsverfahren zu stellen sind, zu genügen. Insbesondere ist es nicht vertretbar, daß die Gemeinde als Begünstigte selbst über die Notwendigkeit der Enteignung entscheidet, daß nicht der Eigentumsentzug zumindest von den Voraussetzungen des § 23 Abs. 2 und 3 abhängig gemacht wird und daß keine Anhörung des Betroffenen in einer mündlichen Verhandlung vorgesehen ist. Der Gesichtspunkt der Verfahrensvereinfachung und Verfahrensbeschleunigung rechtfertigt einen derart schwerwiegenden Eingriff in die Eigentümerrechte jedenfalls nicht.

13. **Zu § 20**

a) In Absatz 1 ist Nummer 2 zu streichen.

Begründung

Ein so schwerwiegender Eingriff wie das Abbruchgebot setzt einen Bebauungsplan voraus. Der Tatbestand ist mit dem des § 33 BBauG nicht vergleichbar, da dieser den Grundstückseigentümer lediglich begünstigt.

b) In Absatz 2 Satz 2 ist der zweite Halbsatz am Ende wie folgt zu fassen:

„... wenn im Zeitpunkt der Beseitigung anderer geeigneter Geschäftsraum zu zumutbaren Bedingungen zur Verfügung steht."

Begründung

Es muß ausreichen, wenn geeigneter anderer Geschäftsraum zur Verfügung steht.

14. **Zu § 21**

Absatz 2 Satz 2 ist zu streichen.

Begründung

Das gemeinsame Baugebot kann in jedem Fall nur nach Unanfechtbarkeit gegenüber allen Adressaten durchgesetzt werden. Die vorliegende Fassung könnte zu Mißverständnissen führen.

15. **Zu § 22**

In Absatz 2 sind die Worte „oder wenn es die Erneuerung des Sanierungsgebiets beeinträchtigt" zu streichen.

Begründung

In das Eigentum soll nicht mehr als notwendig eingegriffen werden. Dieser Gesichtspunkt verbietet es, schon die Beeinträchtigung der Erneuerung des Sanierungsgebietes als Baumangel oder als Bauschaden mit der Folge der Möglichkeit eines Modernisierungsgebots zu qualifizieren.

16. **Zu § 24**

a) In Absatz 1 sind vor den Worten „erworben hat," einzufügen die Worte „ohne Hergabe von entsprechendem Austauschland, Entschädigung in Ersatzland (§ 100 des Bundesbaugesetzes) oder Gewährung anderer Rechte (§ 101 des Bundesbaugesetzes)".

Begründung

Nach der Regierungsvorlage muß die Gemeinde auch solche Grundstücke veräußern,

die sie nur anstelle anderer eigener Grundstücke erworben hat. Diese Forderung ist unberechtigt. Sie würde in der Praxis dazu führen, daß die Gemeinden von einem freihändigen Erwerb im Tauschwege Abstand nähmen.

b) Entschließung

Es besteht kein Anlaß, in diesem Gesetz die Gemeinden unter allen Umständen zur Veräußerung von Grundstücken auch dann zu verpflichten, wenn kein Sanierungsbetroffener vorhanden ist. Die Bundesregierung wird gebeten, im weiteren Gesetzgebungsverfahren die Veräußerungspflicht mit dem Ziel zu überprüfen, sie auf die Fälle der Veräußerung an solche Personen zu beschränken, die von der Sanierung betroffen worden sind.

17. **Zu § 26**

Absatz 3 Satz 2 letzter Halbsatz ist wie folgt zu fassen:

„... wenn im Zeitpunkt der Beendigung des Miet- oder Pachtverhältnisses anderer geeigneter Geschäftsraum zu zumutbaren Bedingungen zur Verfügung steht."

Begründung

Vgl. Begründung zur Änderung des § 20 Abs. 2 letzter Satz.

18. **Zu § 29**

In Absatz 3 Satz 1 sind nach dem Wort „Gemeinde" folgende Worte einzufügen:

„ , soweit es sich um Dauerkleingärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 des Bundesbaugesetzes) handelt,".

Begründung

Die Ersatzlandverpflichtung ist auf Dauerkleingärten zu beschränken. Eine darüber hinausgehende Ersatzlandverpflichtung ist gegenüber den Belangen der Sanierungsdurchführung nicht gerechtfertigt.

19. **Zu § 33**

Entschließung

Der Bundesrat bittet die Bundesregierung, im weiteren Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens für eine dem Artikel 80 Abs. 1 Satz 2 GG entsprechende Konkretisierung der Rechtsverordnungsermächtigung in § 33 Abs. 9 Nr. 4 Sorge zu tragen.

20. **Zu § 34**

§ 34 ist wie folgt zu fassen:

„§ 34

Verbandsmasse

(1) Alle im Verbandsgebiet gelegenen Grundstücke werden nach ihrer Fläche rechnerisch zu einer Masse vereinigt (Verbandsmasse).

(2) Aus der Verbandsmasse sind vorweg die Flächen, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke festgesetzt ist auszuscheiden und der Gemeinde oder dem sonstigen Bedarfs- oder Erschließungsträger in dem Verbandsplan (§ 36) zuzuteilen. Für diese Zuteilung ist eine Geldabfindung an den Sanierungsverband zu leisten, soweit der Wert der zugeteilten den der eingeworfenen Flächen für öffentliche Zwecke übersteigt. Die Höhe der Geldabfindung ist unter Berücksichtigung der Vorschriften des § 15 zu ermitteln.

(3) Mit der Zuteilung sind die Gemeinde und der sonstige Bedarfs- oder Erschließungsträger für die von ihnen in die Verbandsmasse eingeworfenen Flächen für öffentliche Zwecke insoweit abgefunden, als nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Flächen für die in Absatz 2 genannten Zwecke benötigt werden."

Begründung

Die Regelung des § 34 muß auf alle Flächen erstreckt werden, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke festgesetzt ist.

Die Maßnahmen des Sanierungsverbandes können sich nur auf Flächen erstrecken, die nach dem Bebauungsplan für eine private Nutzung vorgesehen sind.

Für die abzutretenden Flächen erhält der Sanierungsverband nach Absatz 2 letzter Satz eine Geldabfindung.

21. **Zu § 35**

In Absatz 3 Satz 1 sind die Worte „der örtlichen Verkehrsflächen und Grünflächen" zu ersetzen durch die Worte „der in § 34 Abs. 2 bezeichneten Flächen".

Begründung

Folge der Änderung des § 34.

22. **Zu § 42**

Entschließung

Im weiteren Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens sollte geprüft werden, ob für den Vertrag der Gemeinde mit dem Sanierungs-

träger nicht eine Genehmigungspflicht vorzuschreiben wäre.

23. **Zu § 45**

a) In Absatz 2 Satz 1 sind die Worte „nach der Durchführung der Ordnungsmaßnahmen" zu streichen.

Begründung

Die Streichung dieser Worte ist notwendig, weil sie im Widerspruch zu § 14 Abs. 1 letzter Satz stehen. Im übrigen ist durch die Verweisung in § 45 Abs. 3 auf § 24 gesichert, daß die Veräußerung zu einem möglichst frühen Zeitpunkt geschehen soll.

b) In Absatz 2 Satz 2 werden die Worte „drei Jahre" ersetzt durch die Worte „zwei Jahre".

Begründung

Eine Frist von zwei Jahren ist ausreichend. Eine längere Frist könnte Sanierungsträger mit Grundbesitz im Sanierungsgebiet unerwünschterweise davon abhalten, den Sanierungsauftrag zu übernehmen.

24. **Zu § 48**

In Absatz 3 ist folgende Nummer 2 a einzufügen:

„2 a. das Unternehmen, sofern es nicht bereits kraft Gesetzes einer Prüfung seiner Geschäftstätigkeit und seiner wirtschaftlichen Verhältnisse unterliegt, sich einer derartigen Prüfung unterwirft."

Begründung

Es dient der Sicherung der Mittel der langfristigen Durchführung von Sanierungsmaßnahmen für die Eigentümer, wenn auch dem Sanierungsbetreuer — ebenso wie dem Sanierungsträger nach § 41 Abs. 2 Nr. 2 — eine Überprüfungspflicht auferlegt wird.

25. **Zu § 50**

§ 50 ist zu streichen.

Begründung

Mit dieser Vorschrift greift der Bund unmittelbar in die Finanzhoheit von Ländern und Gemeinden ein. Insoweit steht ihm aus verfassungsrechtlichen Gründen keine Gesetzgebungskompetenz zu.

26. **Zu § 51**

In Absatz 4 ist der letzte Satz wie folgt zu fassen:

„Die Landesregierungen treffen durch Rechtsverordnung nähere Bestimmungen über die Bedingungen der als Darlehen belassenen Mittel, insbesondere über die Berechnung der zu vereinbarenden Zins- und Tilgungsleistungen; sie können diese Befugnis auf die zuständige oberste Landesbehörde übertragen."

Begründung

Mit Rücksicht darauf, daß den betroffenen Eigentümern u. U. ein Rechtsanspruch auf die Belassung der geschuldeten Beträge als Darlehen zusteht, bedarf es für die Festlegung der Darlehensbedingungen eines Rechtssatzes.

27. **Zu § 55**

a) Entschließung

Zu § 55 Abs. 2 sollte die Frage geprüft werden, ob und ggf. in welcher Weise der durch eine vorzeitig abgebrochene Sanierung eingetretene Schaden für die Eigentümer ausgeglichen werden muß.

b) In Absatz 3 Satz 2 sind die Worte „§ 6 Abs. 2 bis 4" zu ersetzen durch die Worte „§ 6 Abs. 2 und 3".

Begründung

Vgl. Begründung zur Änderung des § 5 Abs. 2 Satz 4.

28. **Zu § 57**

In Absatz 2 Sätze 1, 2 und 3 sind jeweils hinter dem Wort „Gebietskörperschaft" die Worte „, ein Träger der Regionalplanung" bzw. „, der Träger der Regionalplanung" bzw. „, dem Träger der Regionalplanung" einzufügen.

Begründung

Es sollte die Möglichkeit eröffnet werden, daß auch solche Träger der Regionalplanung, die weder Gebietskörperschaft noch Verband sind, die vorgeschlagenen Maßnahmen wahrnehmen können.

29. **Zu § 60**

a) Absatz 1 Satz 2 ist zu streichen.

Begründung

Folge der Streichung des § 10 Abs. 1 Satz 5.

b) Absatz 2 ist zu steichen.

Begründung

Die Vorschrift enthält einen unzulässigen Eingriff in das Kommunalverfassungsrecht der Län-

der. Sie ist auch zur vollständigen Ausführung des Gesetzes nicht erforderlich, da das Kommunalverfassungsrecht in allen Ländern entsprechende Regelungen über die Ersatzvornahme enthält.

30. **Zu §§ 69 und 70**

Entschließung

Der künftige Inhalt des im Entwurf eines Finanzreformgesetzes vorgeschlagenen Artikels 104 a des Grundgesetzes, auf den die Vorschriften des Fünften Teils des Gesetzentwurfs Bezug nehmen, ist noch weitgehend ungewiß. Der Bundesrat sieht daher von einer Stellungnahme zur verfassungsrechtlichen Einordnung dieser Vorschriften ab.

Der Bundesrat hält es indessen für rechtspolitisch unerwünscht und der Bedeutung der Städtebauförderung nicht angemessen, die Regelung der Finanzhilfen des Bundes zur Städtebauförderung in dem vorgesehenen Umfange einer Verwaltungsvereinbarung zuzuweisen. Im weiteren Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens sollten deshalb die Vorschriften so umgestaltet werden, daß die wesentlichen Bestimmungen über die Voraussetzungen und das Verfahren der Finanzierung vom Gesetzgeber selbst getroffen werden. Soweit danach noch Raum für eine Verwaltungsvereinbarung bliebe, sollte gesetzlich klargestellt werden, daß solche Vereinbarung mit allen Ländern abzuschließen wäre.

Der Gesetzentwurf sieht eine Mitfinanzierung der öffentlichen Hände vor, ohne das sicherlich beträchtliche Ausmaß näher zu quantifizieren. Es ist — wie die derzeitigen Finanzplanungen zeigen — zweifelhaft, ob die öffentlichen Haushalte auf absehbare Zeit zusätzliche Lasten tragen können.

31. **Zu § 72**

a) 1. In Nummer 1 sind in dem in § 6 Abs. 1 Satz 1 WGG einzufügenden Satz die Worte „im Rahmen einer Entwicklungsmaßnahme" zu ersetzen durch das Wort „Entwicklungsträger".

2. In Nummer 2 ist Buchstabe b zu streichen.

Begründungen zu 1. und 2.

Nach der Fassung der Nummer 1 können gemeinnützige Wohnungsunternehmen im Rahmen einer Entwicklungsmaßnahme Tätigkeiten jeglicher Art übernehmen, ohne zum Entwicklungsträger bestellt zu sein und ohne einer Zustimmung nach § 59 Abs. 3 dieses Gesetzes oder einer Ausnahmebewilligung nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz zu bedürfen. Diese Ausweitung des Tätigkeitsbereiches der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen erscheint zu weitgehend.

Die Streichung des Buchstaben b in Nummer 2 ist die Folge der Änderung der Nummer 1.

b) In Nummern 1, 2 und 3 sind die Worte „Städtebau- und Gemeindeentwicklungsgesetz(es) jeweils durch „Gesetz(es) über städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in den Gemeinden" zu ersetzen.

Begründung

Folge des Änderungsvorschlags zur Überschrift des Gesetzentwurfs.

32. **Zu § 77**

Entschließung

Die Vorschrift sollte im weiteren Gesetzgebungsverfahren so gefaßt werden, daß sie zweifelsfrei auch auf Sanierungsträger und Entwicklungsträger sowie deren Beschäftigte und Beauftragte anwendbar ist.

Es sollte ferner überprüft werden, ob § 77 Abs. 2 nicht besser an § 76 angeschlossen und ob nicht alle Auskunftspflichten in einer Vorschrift zusammengefaßt werden sollten.

Anlage 3

Gegenäußerung der Bundesregierung zu der Stellungnahme des Bundesrates

I.

Die Bundesregierung erhebt keine Einwendungen gegen folgende Änderungsvorschläge:

Lfd. Nr.		
1.		Zur Überschrift
2.	a)	Zu § 1 Abs. 3 Satz 1
	b)	Zu § 1 Abs. 3 Satz 2
3.		Zu § 3
4.	b)	Zu § 4 Abs. 2
5.	b)	Zu § 5 Abs. 2 Satz 4
6.		Zu § 6 Abs. 6
7.		Zu § 8 Abs. 2
9.	b)	Zu § 10 Abs. 1 Satz 5
10.	b)	Zu § 12 Abs. 2 Satz 3
11.	a)	Zu § 16 Abs. 3 Satz 1
11.	b)	Zu § 16 Abs. 5
13.	a)	Zu § 20 Abs. 1 Nr. 2
13.	b)	Zu § 20 Abs. 2 Satz 2
14.		Zu § 21
15.		Zu § 22
17.		Zu § 26
20.		Zu § 34
21.		Zu § 35
23.	a)	Zu § 45 Abs. 2 Satz 1
	b)	Zu § 45 Abs. 2 Satz 2
24.		Zu § 48
26.		Zu § 51
27.	b)	Zu § 55 Abs. 3 Satz 2
28.		Zu § 57
29.	a)	Zu § 60 Abs. 1 Satz 2
	b)	Zu § 60 Abs. 2 und zwar aus dem in Satz 2 der Begründung des Bundesrates genannten Gesichtspunkt
31.	a)	Zu § 72 Nr. 1 und 2
	b)	Zu § 72 Nr. 1, 2 und 3

II.

Dem Änderungsvorschlag unter 16. a) zu § 24 Abs. 1 wird mit der Maßgabe zugestimmt, daß die Einfügung wie folgt lautet:

„ohne Hergabe von entsprechendem Austauschland, Ersatzland oder ohne Begründung grundstücksgleicher Rechte."

III.

Den übrigen Änderungsvorschlägen wird nicht zugestimmt, und zwar im einzelnen:

Zu 5. a) (§ 5 Abs. 2 Satz 2)

Begründung

Wegen des Zusammenhangs zwischen dem Bundesbaugesetz und dem Entwurf sollten in beiden Gesetzen dieselben Behörden als zuständig bezeichnet werden. Im übrigen ist die vorgeschlagene Änderung nicht erforderlich, da die Landesregierungen nach § 147 Abs. 2 BBauG in Verbindung mit § 78 des Entwurfs ohnehin die der höheren Verwaltungsbehörde zugewiesenen Aufgaben auf eine andere staatliche Behörde übertragen können.

Zu 8. (§ 9 Abs. 2)

Begründung

Die Streichung der Worte „den Zielen" könnte dahin mißverstanden werden, daß den Wünschen der Eigentümer nur im Rahmen beschlossener Bauleitpläne Rechnung zu tragen ist. Durch die Formulierung des Entwurfs kommt demgegenüber zum Ausdruck, daß den Wünschen der Eigentümer bereits bei der Vorbereitung der Bauleitpläne im Rahmen des Möglichen entsprochen werden soll.

Zu 9. a) (§ 10 Abs. 1 Satz 3)

Begründung

Es ist nicht erforderlich, die zu beseitigenden Gebäude und baulichen Anlagen im Bebauungsplan festzusetzen. Die Voraussetzungen, unter denen ein Abbruchgebot ergehen kann, sind in § 20 eindeutig bestimmt. Ob ein Gebäude oder eine bauliche Anlage wegen schlechter Beschaffenheit nicht mehr modernisiert werden kann und deshalb beseitigt werden muß, ist keine Frage des Planungsrechts und ist nicht bei Aufstellung des Bebauungsplans zu entscheiden.

Zu 9. c) (§ 10 Abs. 2)

Begründung

Bei dem gemeindlichen Grunderwerbsrecht handelt es sich um ein neues Rechtsinstitut, das keinen

rechtsstaatlichen Bedenken unterliegt. Die Ausübung des Grunderwerbsrechts ist an dieselben strengen materiell-rechtlichen Voraussetzungen geknüpft, die auch bei einer Enteignung vorliegen müssen. Der Rechtsschutz der Betroffenen wird in ausreichender Weise gewährleistet. Die mit dieser Regelung angestrebte Beschleunigung des Verfahrens dient letztlich den Interessen aller Beteiligten.

Zu 18. (§ 29)

Begründung

Bei der Ersatzlandgewährung handelt es sich um ein Sonderproblem des Kleingartenrechts, das im Zusammenhang mit der Reform dieses Rechtsgebiets geregelt werden sollte.

Zu 25. (§ 50)

Begründung

Die Vorschrift enthält keinen Eingriff in das Recht der Länder, ihre Haushaltswirtschaft selbständig und unabhängig von der des Bundes zu bestimmen. Ob, wie und in welcher Form der Landesgesetzgeber Sanierungsförderungsmittel zur Verfügung stellt, bleibt voll seiner Entscheidung überlassen. § 50 zählt in den Absätzen 1 und 4 nur die Verwendungsmöglichkeiten ausgewiesener Mittel auf und hat seine Parallele in § 26 des Ersten Wohnungsbaugesetzes und § 42 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, die sich in der Praxis als notwendig und zweckmäßig erwiesen haben und gegen die zu keiner Zeit verfassungsrechtliche Bedenken erhoben worden sind. Die Absätze 2 und 3 des § 50 sollen sicherstellen, daß die Eigentümer insoweit keine Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln erhalten, als sie nach anderen Vorschriften des Entwurfs Kosten selbst zu tragen haben; es handelt sich also um materiell-rechtliche Vorschriften, die mit anderen Regelungen des Entwurfs in engem sachlichen Zusammenhang stehen.